

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **10C118A/RE** Application Number

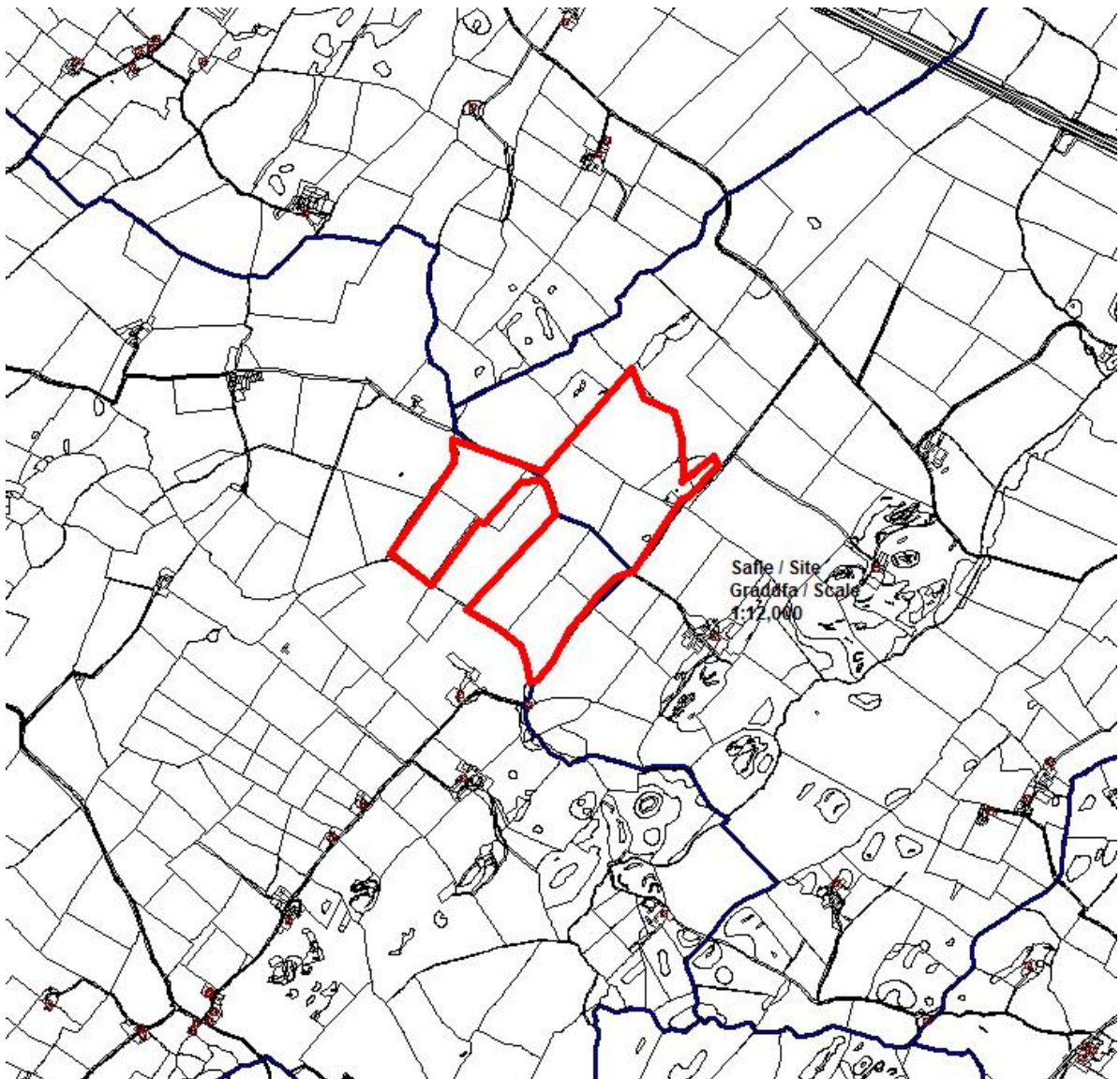
Ymgeisydd Applicant

**Mr Tim Bowie
c/o D.K. Symes Associates
39 Main Road
Middleton Cheney
Banbury
Oxfordshire
OX17 2ND**

Cais llawn ar gyfer lleoli fferm arae heulol 15MW
ar dir ger

Full application for the siting of a 15MW solar array
farm on land adjacent to

Bryn yr Odyn, Soar



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2013 fe benderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle cyn gwneud eu penderfyniad. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 20 Tachwedd 2013.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i osod fferm solar ar 30 hectar o dir pori wedi ei wella yn Bryn yr Odyn sydd mewn lleoliad anghysbell 1.5km i'r gogledd orllewin o bentref Soar.

Bydd y cynnig yn cynhyrchu hyd at 15MW o drydan ac yn cysylltu i'r gwifrau 33kv sydd uwchben y ddaear ar hyn o bryd. Gofynnir am ganiatâd cynllunio yn y lle cyntaf am gyfnod o 25 o flynyddoedd. Deellir bod 15MW yn cyfateb i'r trydan a ddefnyddir bob blwyddyn gan oddeutu 4,500 o gartrefi. Er bod y safle cyffredinol yn ymestyn i 30 hectar, mae ôl-troed gwirioneddol y gwahanol gydrannau ar y ddaear yn sylweddol llai – yn gorchuddio llai na 50% o'r ardal. Mae cynllun Tai Moelion (cais 10C114A) sy'n gynllun tebyg, wedi'i leoli rhyw 1.6km i'r de-orllewin o safle'r cais ac oherwydd y topograffi lleol, nid oes modd gweld y ddau ar yr un pryd. Cafodd y cais hwnnw ganiatâd cynllunio yn gynharach eleni ac mae'r safle'n 30 hectar i gyd er dim ond dim ond rhyw 10 hectar fydd y datblygiad. Bydd hwn hefyd yn cynhyrchu 15MW o drydan.

Y cydrannau hyn yw:

- 8 cae yn cynnwys 2,500 modiwlau solar (20 cell) gyda phob panel yn 10m o hyd ac yn cael eu gosod mewn rhesi o'r dwyrain i'r goglewin. Bydd y rhesi hyn oddeutu 3m o led a 2.5m o uchder a byddant wedi eu gosod gyda phellter o 5.4m rhwng bob un.
- Rhwng 10 a 15 o adeiladau gwrthdroi (oddeutu un ar gyfer pob 1.5MW o ynni). Bydd pob adeilad yn mesur 3m x 5m x 2.5m o uchder.
- Adeilad/is-orsaf trawsnewidydd yn mesur oddeutu 12m x 3.2m x 3.5m o uchder gyda ffens ddiogelwch 2m o uchder o'i amgylch wedi'i leoli y tu ôl i hen annedd sydd wedi mynd â'i phen iddi.
- Cynnigion tirlunio. Mae'r modiwlau wedi eu gosod yn ôl 10m o ffiniau'r cae cyfredol a bydd y ffiniau hynny'n cael eu cadw a'u gwella a bydd ffens didogelwch 2m yn cael ei chodi o amgylch y safle.
- Oddeutu 70m o drac mynediad newydd gydag arwynebedd carreg er mwyn caniatáu mynediad mewnol i'r safle a'r isorsaf.

Oherwydd y ffaith na fydd rhannau mawr o'r safle (yr ardaloedd rhwng y rhesi) yn cael eu datblygu, parheir i ddefnyddio'r tir fel tir pori; mewn gwirionedd, bydd defnydd cymysg yn cael ei wneud o'r tir, defnydd amaethyddol a chynhyrchu ynni adnewyddadwy. Mae'r cais yn gyflwyniad cynhwysfawr a gefnogir gan: Aseiad o'r Dirwedd ac Aseiad Gweledol; Aseiad Ecolegol; Aseiad Diwylliannol/Treftadaeth ac Arolwg Geoffisegol.

2. Mater(ion) Allweddol

Er y gall cais o'r math a'r maint hwn godi nifer o faterion eang ac amrywiol, rwyf wedi crynhoi'r prif rai yn fy marn i:

A yw'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol o ran polisi cynllunio;

A yw'r cynnig yn cael effaith dderbyniol ar yr amgylchedd ai peidio yn arbennig felly o ran y dirwedd, materion ecolegol a threftadaeth ddiwylliannol.

Yn yr adroddiad hefyd, ystyrir materion eraill sy'n ymwneud â dŵr, y perygl o lifogydd, mwynderau a thrafnidiaeth.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

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

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Cyffredinol
31 Tirwedd
32 Tirwedd
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

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

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5 (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 5:Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

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

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

Nodyn Cyngor Technegol 18:Trafnidiaeth (2007)

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

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

Yr Aelod Lleol (Y Cyng H E Jones): Oherwydd maint a graddfa 'r cais, ymddengys y byddai'n ddoeth o beth ei drafod yn y Pwyllgor Cynllunio.

Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd - Dim sylwadau.

Cyfoeth Naturiol Cymru - dim gwrthwynebiad i'r cais. Mae'r adroddiad ecolegol yn gynhwysfawr ac nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith ar statws cadwraeth ffafriol y rhywogaethau a ddiogelir. Mae'r datblygiad arfaethedig 2.7km i ffwrdd o'r AHNE. Ar yr amod fod y tir dan bob panel yn parhau i fod yn hydraid, ni fydd angen cymryd mesurau pellach i gael gwared ar ddŵr rhag ofn llifogydd. Mae'r brif afon (Bryn Coch) yn llifo ar hyd ffin dde-orllewin y safle a dylai unrhyw waith a strwythurau gan gynnwys ffens ddiogelwch fod 4m i ffwrdd o'r arglawdd i ganiatáu ar gyfer mynediad a chynnal a chadw.

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor – Gellir lliniaru'r effaith ecolegol drwy reoli a dylai hynny fod yn amod mewn unrhyw ganiatâd.

Awdurdod Prifffyrdd – Dim gwrthwynebiad. Mae llwybr cyhoeddus rhif 52 wedi'i leoli ger y datblygiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – bydd rhan o'r safle i'r gogledd-ddwyrain lle mae nifer o nodweddion wedi cael eu nodi yn cael ei gadael allan o'r datblygiad. Yn achos gweddill y safle, bydd angen

agor ffosydd mewn modd pwrpasol a chofnodi hynny.

UPCC: Mae polisïau Cynllun Datblygu yn darparu fframwaith cadarn y gellir asesu ceisiadau unigol yn ei erbyn. Nid oes unrhyw reidrwydd statudol i asesu capasiti cyn gwneud penderfyniad ar gais unigol.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn: Yn gofyn am fwy o fanlyion.

Cyngor Cymuned Llangristiolus: Yn gwrthwynebu'r cais

Uned Datblygu Economaidd – yn cefnogi'r cais.

Disgwylir sylwadau gan yr aelodau lleol
Cynghorau Cymuned (Aberffraw a Trewalchmai). SP Power Systems, Y Gymdeithas Frenhinol Er
Gwarchod Adar, Swyddog AHNE,

Yn ogystal, mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â'r gofynion statudol.

Derbyniwyd 5 llythyr o wrthwynebiad a deiseb yn codi pryderon ynghylch:

Effaith o ran traffig oherwydd y bydd y panelau'n cael eu danfon i'r safle ar hyd lonydd cul;

Bydd y gwaith adeiladu, gan gynnwys danfon y panelau yn achosi styrbans sŵn;

Effaith weledol o eiddo oherwydd agosrwydd y datblygiad;

Effaith ar dwristiaeth oherwydd bod modd gweld y safle o'r prif ffyrdd, ee gwibffordd yr A55 a llwybr beicio gwledig Giach ynghyd â phwyntiau gwybodaeth i dwristiaid ar y cilfannau ar yr A55.

Nid oes unrhyw bolisïau cenedlaethol na lleol i ddelio gydag araeau solar ar raddfa fawr ac ni ddylid gwneud unrhyw benderfyniadau ynghylch ceisiadau o'r fath hyd oni fydd polisïau priodol ar gael – angen polisi strategol ynghyd ag asesiad capasiti mewn perthynas â thechnoleg adnewyddadwy;

Mae'r cynnig yn gwrthdaro gyda mesurau cyfredol i ddiogelu'r dirwedd a pholisïau ynni adnewyddadwy.

Bydd y cynnig yn arwain at golli cynefin pwysig;

Mae'r cais yn awgrymu, ac yn anghywir felly, bod y rhan fwyaf o'r tir o gwmpas y safle yn ffurfio rhan o Stad Bodorgan – mae nifer o ddaliadau tir preifat yn yr ardal.

Bydd y cynnig yn achosi llifogydd ar dir trydydd parti;

Awgrymwyd y bydd y cynllun yn cymryd yr holl gapasiti yn y grid – os yw'r cynllun hwn yn mynd yn ei flaen, efallai na fydd modd i gynlluniau eraill fynd yn eu blaenau, ond mae'n hanfodol dan amgylchiadau o'r fath, ystyried yn strategol y prosiectau hynny a ddylai gymryd y capasiti sbâr – oherwydd aneffeithlonrwydd y dechnoleg, bydd capasiti'r grid wedi ei ymrwymo i'r cynllun ond ni fydd ond yn cynhyrchu cyfran fechan o'r trydan disgwylidig;

Dim manteision o ran cyflogaeth;

Mae honiad wedi ei wneud hefyd nad yw'r tir a ddangosir ar y cynllun cais yn gyfan gwbl ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a bod y cais o'r herwydd yn annilys. Mae ymchwiliadau wedi eu gwneud ac mae'r asiantiaid wedi cynhyrchu tystiolaeth o berchnogaeth. Ni chafwyd tystiolaeth i'r gwrthwyneb gan y person sy'n honni bod y cais yn annilys, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

10C118/SCR - Penderfynwyd barn sgrinio ar gyfer gosod fferm araE heulol ar 17.10.13 pryd benderfynwyd nad oedd angen asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

A yw'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol o ran polisi cynllunio.

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

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

- i. Gymeriad y dirwedd.
- ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o safbwynt 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 flaenoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glan ac adnewyddadwy, ond gellir caniatáu cynigion ar gyfer prosiectau ynni anadnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun."

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

Dywed paragraff 12.9.2 Polisi Cynllunio Cymru 'Dylai awdurdodau cynllunio lleol roi arweiniad i ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel drwy gynnal asesiad o botensial yr holl adnoddau ynni adnewyddadwy a chyfleoedd ynni adnewyddadwy a charbon isel yn eu hardal, a dylent gynnwys polisiâu priodol yn eu cynlluniau datblygu.' Er nad oes rheidrwydd statudol i wneud hynny, comisiynwyd Astudiaeth Capasiti Ynni Adnewyddadwy i hysbysu'r Cynllun Datblygu ar y Cyd. Ar gyfer yr astudiaeth, mabwysiadwyd Methodoleg a ddatblygwyd gan Lywodraeth Cymru ond oherwydd fod araeau PV solar masnachol yn dechnoleg sy'n esblygu, nid oes yn y canllawiau cyfredol (rhaf Llywodraeth Cymru neu DECC) wybodaeth ynghylch sut i asesu eu potensial. Serch hynny, mae polisiâu yn y cynllun datblygu y gellir archwilio cynlluniau o'r fath yn eu herbyn.

Fel fferm heulol 15MW mae'r un sy'n destun yr adroddiad hwn yn cael ei gategoreiddio fel "Yr Awdurdodau Lleol" ym Mholisi Cynllunio Cymru sy'n cynnwys datblygiadau rhwng 5MW a 50MW yn ôl ffigwr 12.3 Fel gosodiad "Yr Awdurdodau Lleol" mae maint y fferm heulol yn dderbyniol mewn egwyddor o ran termau polisi yn y lleoliad hwn ond y mae yna hefyd ystyriaethau manwl o fewn yr ystyriaethau polisi fel y manylir arnynt isod. Mae Adran 12.10.1 a atgynhyrchir isod yn tynnu sylw at faterion y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu hystyried wrth ymdrin â datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig. Mae hyn yn cynnwys agweddau cadarnhaol megis cyfrannu at gwrdd â thargedau cenedlaethol, y DU ac Ewropeaidd, ac yn ehangach buddiannau amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Mae hefyd yn amlygu'r angen i ystyried yr effaith ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol a'r angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol. Amlygir materion eraill hefyd o fewn yr adran hon, megis lliniaru a materion seilwaith h.y. y cysylltiad â'r grid a'r rhwydwaith cludiant, fel a ganlyn:

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

- cyfraniad y cynnig at fodloni targedau a'r potensial a bennwyd yn genedlaethol, a chan y DU ac Ewrop, ar gyfer ynni adnewyddadwy, gan gynnwys y cyfraniad at dorri allyriadau nwyon tŷ gwydr;
- y manteision a'r cyfleoedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach yn sgil datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel;
- yr effaith ar y dreftadaeth naturiol (gweler Adran 5.5), yr arfordir (gweler Adran 5.6) a'r amgylchedd hanesyddol (gweler Adran 6.5);

- yr angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol er mwyn diogelu ansawdd bywyd cenedlaethau heddiw ac yfory;
- ffyrdd o osgoi neu liniaru effeithiau andwyol a nodwyd, neu i wneud yn iawn amdanynt;
- effeithiau'r newid yn yr hinsawdd ar leoliad a dyluniad datblygiad ynni adnewyddadwy a charbon isel, y modd y caiff ei adeiladu a'r modd y caiff ei weithredu. Wrth wneud hynny, dylai ystyried a ydy'r mesurau i ymaddasu i effeithiau'r newid yn yr hinsawdd yn arwain at effeithiau eraill (gweler 4.5);
- materion sy'n ymwneud â'r cysylltiad â'r grid, pan gynigir datblygiadau ynni adnewyddadwy (trydan);
- gallu'r seilwaith trafniadaeth, a'r effeithiau arno, yn gysylltiedig ag adeiladu neu weithredu'r cynnig".

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

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

"2.1.1 Mae gan y system gynllunio rôl allweddol i'w chwarae wrth gefnogi cyflenwad cymunedau gwledig cynaliadwy. Gall helpu sicrhau y cyflawnir datblygiadau priodol yn y man cywir ar yr adeg gywir drwy sicrhau bod digon o dir ar gael i ddarparu cartrefi a chyfleoedd gwaith i bobl leol, gan helpu cynnal gwasanaethau gwledig. Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil newid yn yr hinsawdd, er enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy. Rhaid iddo hefyd warchod a gwella'r amgylchedd naturiol a hanesyddol a diogelu cefn gwlad a mannau agored. Nod cyffredinol y system gynllunio yw cefnogi cymunedau gwledig sy'n fyw ac yn gweithio er mwyn iddynt fod yn gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol. Dylai awdurdodau cynllunio geisio cryfhau cymunedau gwledig, drwy helpu i sicrhau bod modd i'w trigolion presennol weithio a defnyddio gwasanaethau yn lleol, gan ddefnyddio dulliau teithio carbon isel a chael cyfran uwch o'u hynni o ffynonellau adnewyddadwy lleol. Yng nghyswllt arallgyfeirio ar ffermydd mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol: "3.7.2 Mae'n bosibl lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a pheccynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon a hamdden, cynhyrchu cnydau heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol."

Mae'n amlwg bod y polisiâu a restrir uchod yn darparu tybiaeth o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy wrth gyfarfod â thargedau a nodwyd ar gyfer cynhyrchu ynni carbon isel. Mae maint y datblygiad a ddisbarthir fel "Yr Awdurdodau Lleol" yn dderbyniol mewn egwyddor yn y lleoliad hwn. Fel y manylir yn y polisiâu a restrir, mae yna ystyriaethau amgylcheddol eraill sydd angen eu hasesu, ac fe'u hystyrir isod.

A yw'r cynnig yn cael effaith dderbyniol ar yr amgylchedd ai peidio, yn arbennig mewn perthynas â thirwedd, a threftadaeth ddiwylliannol ac ecolegol.

Tirwedd a Gweledol – Mae Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol wedi cael ei ddarparu gyda' cais – Mae'r asesiad yn ymwneud ag ardal astudiaeth o 1km o gwmpas y safle gan gynnwys y golygfeydd o lwybr beicio cenedlaethol Mae'r safle y tu allan i'r AHNE ond mae mewn Ardal Tirwedd Arbennig ac mae'n cael ei disgrifio yn yr asesiad fel tirwedd o bantiau a bryniau, twmpathau creigiog, llystyfiant prysgdir, coedlannau bychain, ffosydd gwlyb a ffiniau caeau. Mae safle ei hun ar dir ffermio agored ag anghysbell yn y dirwedd hon. Mae'r asesiad o'r effaith weledol yn cynnwys eiddo ar boncen ar y B4422 ger Llangristiolus lle ceir golygfeydd eang ar draws y safle am dros 2km.

Mae'r asesiad yn darogan y bydd effaith andwyol fechan yn y lle cyntaf ar y dirwedd a'r olygfa ond bod modd i'r yr ardal gymryd y datblygiad oherwydd topograffi'r safle a chadw ffiniau'r caeau cyfredol. Bydd yr effeithiau hyn yn gostwng dros amser wrth i'r mesurau tirwedd arfaethedig sefydlu ac aeddfedu. Nodir hefyd na fydd y safle'n cael ei oleuo yn ystod oriau o dywyllwch. Ystyrir mai effaith weledol ychydig yn andwyol a geir ac y bydd yr effaith yn gostwng i niwtral erbyn blwyddyn 15 wrth i'r cynigion tirlunio aeddfedu. Nid oes unrhyw effeithiau sylweddol eraill o'r tu draw i'r safle (fel o'r AHNE) wedi eu nodi a'r casgliad cyffredinol yw nad yw hwn yn ddatblygiad annerbyniol. Mae'n anochel y byddai'r datblygiad yn cael effaith

fwy yn ystod y gwaith adeiladu a dadgomisiynu oherwydd gweithgareddau gydag offer a pheiriannau yn y safle. Fodd bynnag, cyfnodau byr fydd y rhain (10-12 wythnos bob tro) a byddant yn dod i ben. Mae effeithiau cronol gyda chynllun Tai Moelion wedi cael eu hasesu. Dan amgylchiadau naturiol, ni fyddai'r safleoedd yn amlwg oherwydd y pellter o'r derbynnyddion, y pellter rhwng y ddau safle a nodweddion y datblygiad ei hun. Mae'r Awdurdod cynllunio lleol yn ystyried bod yr asesiad a ddarparwyd ar y dirwedd a'r effaith weledol yn gadarn ac yn fodlon nad yw'r cynnig mor ddifodol fel na ddylid ei gefnogi. Gellir defnyddio amod priodol mewn perthynas â thirlunio.

Ecoleg - Mae Asesiad Ecolegol gyda'r cais sy'n casglu bod gwerth y safle yn adlewyrchu gwerth tir pori sydd wedi ei wella; sef gwerth ecolegol isel. Y prif feysydd diddordeb yw'r gwrychoedd, waliau cerrig, pyllau a thir corsio ac nid yw'r un o'r rhain yn cael ei gollu. Collir rhywfaint o gynefin ar gyfer adar ar y caeau agored ond mae digonedd o'r fath gynefin yn yr ardal. Mae'r safle'n cael ei ffensiio i ffwrdd ac, o ganlyniad, mae cynllun pori gyda mwy o reolaeth, ynghyd â chreu ymylon na fyddir yn tarfu arnynt o gwmpas ffiniau'r caeau yn creu cyfleon ar gyfer bioamrywiaeth. Mae'r asesiad yn casglu bod unrhyw dir a gollid yn dir o werth isel a ddefnyddir yn bennaf ar gyfer casglu porthiant ac mae digonedd ohono yn yr ardal. Heb gymryd camau lliniaru, mae effaith andwyol fechan ar fioamrywiaeth. Fodd bynnag, cynigir camau lliniaru trwy gadw'r cynefinoedd allweddol a nodir uchod ac fe gânt eu gwella trwy well rheolaeth. Cynigir Cynllun Rheoli Cynefin ac ystyrir bod y camau lliniaru hyn yn ddigonol. Nid yw Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor na Cyfoeth Naturiol Cymru yn codi unrhyw wrthwynebiadau ar sail ecolegol. Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn cytuno gyda'r asesiad a gyflwynwyd ac yn ystyried y gellid delio gyda'r mater yn foddhaol trwy osod amod.

Treftadaeth ddiwylliannol - Mae'r Asesiad Treftadaeth Ddiwylliannol yn cydnabod nad amherir yn fawr ar y tir a bod hynny wedi ei gyfyngu'n bennaf i osod coesau'r modiwlau yn y tir. Cyfrifir bod y treiddiad tir yn 0.08 hecтар. Gall ffosydd bas ar gyfer ceblau i ffiniau caeau achosi rhywfaint o ddifrod ond gellir bod yn hyblyg ynghylch lleoliad a'r dulliau o gloddio'r fath ffosydd. Mewn asesiad gwaelodlin, nodwyd llecyn o ddiddordeb posibl o fewn y safle a chytunwyd i osgoi'r ardal hon wrth ddatblygu – awgrymir amod i'r perwyl hwn. Mae angen asesiad ar gyfer rhannau o'r safle ac mae'r awdurdod cynllunio lleol yn cytuno gyda'r asesiad hwn ac yn ystyried y gellid delio â'r mater yn foddhaol gydag amod.

Dwr, risg llifogydd, mwynderau a chludiant **Dwr a risg llifogydd** - Dywed y cais mai prin iawn fydd yr effaith oherwydd bod y rhan fwyaf o'r tir gwyrd ar ôl. Ni ragwelir unrhyw newidiadau amlwg i batrymau draenio. Mae'r adeiladau arfaethedig yn fychan a byddant yn draenio'n uniongyrchol i'r tir ac ni fydd unrhyw lygredd oherwydd bod y panelau heulol wedi eu hadeiladu o ddeunyddiau anadweithiol. Ymddengys bod Cyfoeth Naturiol Cymru'n cytuno gyda'r dadansoddiad hwn ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r cais. Nid oes gan yr awdurdod cynllunio lleol unrhyw dystiolaeth i'r gwrthwyneb.

Mwynderau - Dywed y cais nad yw'r panelau heulol na'r gwrthdroydd/trawsnewidydd yn gwneud unrhyw sŵn ac na fyddant chwaith yn codi llwch pan fyddant yn gweithredu. Mae'r unedau wedi eu gorffen gydag wyneb sydd ddim yn adlewyrchu ac sydd am sugno golau ac nid ydynt yn cynhyrchu arogleuon. Bydd yr effeithiau cyfyngedig hyn yn cael eu lliniaru ar unwaith gan waith plannu cyfredol ac fe gânt eu lliniaru ymhellach dros amser wrth i waith tirlunio ychwanegol aeddfedu. Mae peth potensial ar gyfer niwsans yn ystod y gwaith adeiladu a digomisiynu ond cyfnodau byr fydd y rhain (10-12 wythnos bob tro) a gelir eu rheoli trwy arferion gorau a rheolaeth dda. Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd - dim sylwadau i'w gwneud ac mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried na fydd unrhyw effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos yn ystod oes weithredol y datblygiad.

Cludiant - Mae Cynllun Cludiant gyda'r cais sy'n nodi mai'r prif weithgaredd fydd ar adeg adeiladu a digomisiynu'r gwaith. Unwaith y bydd yn weithredol, ni fydd ond angen mynediad ar gyfer diogelwch, gwasanaethu a chynnal. Danfonir deunyddiau yn y lle cyntaf i Trac Môn/Anglesey Circuit sydd â mynediad uniongyrchol i rwydwaith priffyrdd da; yr A4080 a'r A55. Wedi hynny caiff deunyddiau eu danfon i safle'r datblygiad gan ddefnyddio offer fferm a cherbydau ysgafn. Mae'n anochel y bydd rhywfaint o amharu ar ddefnyddwyr ffyrdd cyfredol yn ystod y cyfnodau hyn (10-12 wythnos bob tro). Fodd bynnag, cyfnodau byr fydd y rhain a byddant yn cael eu rheoli. O'r herwydd, nid yw'n fwrriad codi gwrthwynebiad ar y sail hon.

7. Casgliad

Mae polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy fel ffordd o gyfrannu'n gadarnhaol at yr agenda gynaliadwyedd ehangach. Mae'r cynnig yn dderbyniol o ran y dirwedd a'r effaith weledol, nid yw'n niweidio bioamrywiaeth na threftadaeth ddiwylliannol ac nid yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau. Bydd unrhyw effeithiau andwyol (fel amharu ar draffig, sŵn a llwch) yn cael eu cyfyngu i'r cyfnodau adeiladu a digomisiynu. Cyfnodau dros dro fydd y rhain a gellir eu rheoli. Darperir camau lliniaru i sicrhau y bydd unrhyw effeithiau tymor hwy yn gostwng dros oes weithredol y datblygiad. Mae'r caniatâd cynllunio am gyfnod dros do ac mae modd ei wrthdroi; bydd modd dychwelyd y

tir i ddefnydd amaethyddol llawn.

8. Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau canlynol;

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd raid tynnu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn oddi ar y tir dim hwyrach na 25 mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu pan nad oes unrhyw drydan wedi ei gynhyrchu am gyfnod di-dor o 6 mis, pun bynnag sy'n digwydd gyntaf. Wedi hynny, bydd raid adfer y safle yn unol â chynllun adfer ysgrifenedig y bydd rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid adfer y safle yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt cyn pen 6 mis i'r caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

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

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

Rheswm: Er lles mwyrderau gweledol.

(04) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad ar y safle hyd nes fo gweithrediad rhaglen o waith archeolegol wedi ei sicrhau yn unol â chynllun ymchwiliad ysgrifenedig a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd mewn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mewn perthynas â'r cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud yn yr ardal o ddiddordeb archeolegol i'r gogledd-ddwyrain o'r safle. Ni chychwynir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y modd y bwriedir eithrio a diogelu'r ardal hon wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I gofnodi a gwarchod unrhyw dystiolaeth archeolegol a all fod yn bresennol ar y safle.

(05) 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 goed neu llwyni marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael eu heintio yn ystod y cyfnod hwn, bydd rhai newydd o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu rhoi yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm ; I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei integreiddio'n foddhaol yn y dirwedd.

(06) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad ar y safle hyd nes y bydd rhaglen rheoli cynefin wedi ei sicrhau yn unol â chynllun ysgrifenedig a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm ; I sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fioamrywiaeth.

(07) Ni chaniateir i'r safle gael ei oleuo gan olau artiffisial yn ystod oriau tywyllwch.

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal.

(08) Ni chychwynir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion ynghylch uchder, math a lleoliad y ffensys diogelwch wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(09) NI chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am adeilad y trawsnewidydd wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(10) Gan gyfeirio at y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ran o'r datblygiad yn cael ei lleoli o fewn 4m i Afon Goch.

Rheswm: Diogelu mynediad i'r afon a'i glannau er mwyn sicrhau llif rhydd yr afon er mwyn atal y risg o berygl.

7.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **14C135A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs R Gethin Crump
Afallon
Tyn Lon
Holyhead
Ynys Mon
LL65 3BJ**

Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdy preifat, chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a gosod tanc trin carthion ar dir ger

Full application for the erection of a dwelling and private garage, creation of a new vehicular access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to

Glasfryn, Tyn Lon



Pwyllgor Cynllunio: : 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2013 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog ar y sail ei fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Cyflwynir yr adroddiad hwn mewn ymateb i'r penderfyniad hwnnw yn unol â chyfansoddiad y Cyngor.

Y rhesymau a gyflwynwyd dros gymeradwyo oedd bod y cais yn cydymffurfio gyda Pholisi PT2 mewn perthynas â thai mewn clystyrau gwledig a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

1. Ymateb i'r rheswm dros gymeradwyo'n groes i argymhelliad y swyddog.

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi fel arfer ar gyfer anheddau unigol o fewn neu ar ffin aneddiadau rhestredig. Nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 oherwydd ei fod yn rhy bell oddi wrth y pentref. Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd anheddau unigol yn cael eu caniatáu ar safleoedd 'mewnlenwi', neu safleoedd eraill sy'n dderbyniol ac sydd yn union gyfagos i'r rhan ddatblygiedig o anheddiad. Mae'r safle y tu allan i'r rhan ddatblygedig o'r pentref ac felly nid yw'n cydymffurfio gyda Pholisi 50.

Ym mis Rhagfyr 2011, fe fabwysiadodd y Cyngor y Polisi Cynllunio Dros Dro - Tai Mewn Clystyrau Gwledig. Mae safle'r cais yn gorwedd o fewn anheddiad Gorllewin Llynfaes, sydd wedi ei gynnwys yn y rhestr o glystyrau gwledig yn y Polisi. Drwy ddiffiniad, mae cynnwys yr anheddiad o fewn y Polisi Tai mewn Clystyrau Gwledig yn cydnabod ac yn derbyn nad yw'r ardal yn dod o fewn y diffiniad ym Mholisi 50.

Mae Polisi PT2 yn rhestru'r meini prawf y bydd yn rhaid eu bodloni pan yn ystyried ceisiadau cynllunio, sef :
i) Bod angen y gymuned leol am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi. ii) Bod y safle wedi ei leoli rhwng neu yn gyfagos i adeiladau cyfredol sydd wedi eu llenwi i mewn ar y mapiau. iii) Bydd angen i'r annedd doddi i mewn yn llwyddiannus gyda phatrwm y datblygiad oddi amgylch o ran ei ddyluniad, maint y plot, gosodiad y plot, ei ddeunyddiau adeiladu ac unrhyw gyfarwyddyd dylunio sy'n berthnasol. iv) Bod maint yr eiddo yn briodol i anghenion tai fforddiadwy'r ymgeisydd. v) Bod yr effaith ar y dirwedd yn cael ei lleihau trwy ddefnyddio a chadw nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion terfynau sy'n bresennol ar safle'r cais.

Mae'r cais sydd dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn un am annedd 4 ystafell wely ar y farchnad agored ac felly mae'n gwrthdaro gyda maen prawf i) a iv) yn y polisi hwn. Mae'r polisi yn cefnogi anheddau fforddiadwy. Fe'i datblygwyd fel polisi interim i gwrdd â'r angen am anheddau fforddiadwy mewn cymunedau gwledig. Mae cymeradwyo annedd marchnad agored yn tynnu'n groes i bwrpas y polisi a bydd yn sefydlu cynsail ar gyfer eraill.

Yn ogystal, atgoffir y Pwyllgor yn barchus bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi argymhell bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd bod y gweledd ymlaen i'r briffordd gyhoeddus o'r fynedfa i'r safle yn is-safonol. Mae'r gweledd yn hanner yr hyn a gynghorir yn y canllawiau cyfredol. Gallai'r cynnydd yn y defnydd o'r fynedfa is-safonol hon i ddefnyddwyr preswyl fod yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd.

2. Casgliad

Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau cyfredol a byddai'n andwyol i ddiogelwch y ffordd.

3. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn bod y gweleddd ymlaen i'r briffordd gyhoeddus o'r fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle yn is-safonol ac fe allai'r cynnydd yn y defnydd o'r fynedfa fod yn andwyol i ddiogelwch y ffordd. Mae'r cynnig felly yn gwrthdaro gyda Pholisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. (02) Cais yw hwn i godi annedd marchnad agored ac y mae'n gorwedd y tu allan i anheddiad Llynfaes. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi 50 a 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP5 a HP6 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi PT2 y Polisi Cynllunio Dros Dro : Tai mewn Clystyrau Gwledig.

7.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **19C1052C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

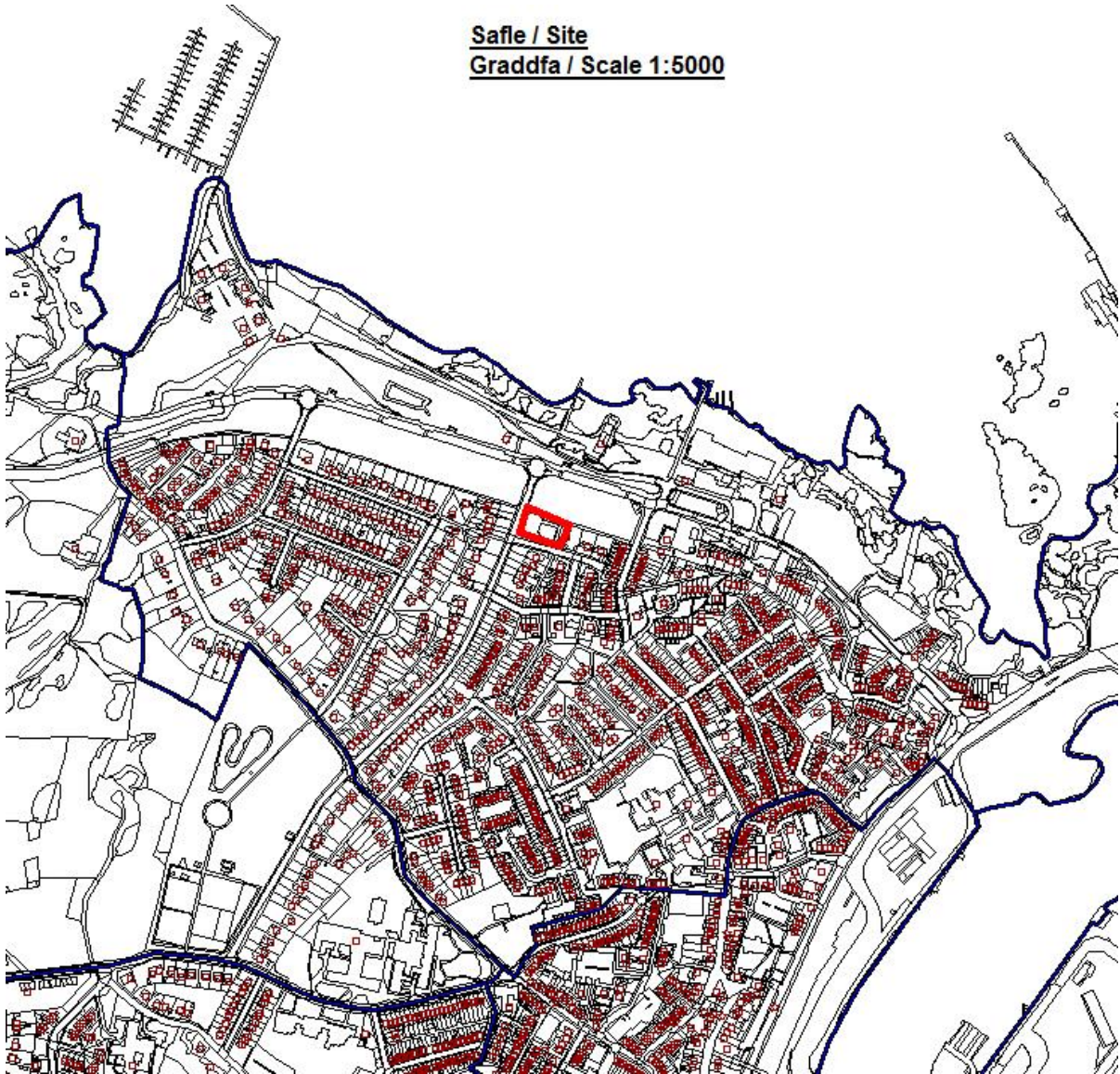
**Mr D Mann
c/o Mansfield
Penrhos
Holyhead
Anglesey
LL65 2TS**

Cais llawn ar gyfer codi 12 fflat dau lofft a tri fflat un llofft ynghyd a chreu mynedfa newydd ar safle'r hen

Full application for the erection of 12 two bedroomed flats and 3 one bedroomed flats together with the construction of a new access on the site of the former

RNA Club, St. Davids Road, Holyhead

Safe / Site
Graddfa / Scale 1:5000



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar ofyn yr Aelod Lleol y Cynghorydd R LI Jones. Oherwydd dryswch gweinyddol, ni ddywedwyd wrth y Cynghorydd Jones am ddyddiad y Pwyllgor perthnasol ac ni fynychodd Bwyllgor mis Tachwedd.

Mae'r Gwasanaeth Cynllunio wedi cyfleu ei ymddiheuriadau llwyr i'r Cynghorydd Jones ac i'r ymgeisydd am yr amryfusedd. Mae'r adroddiad yn cael ei ailgyflwyno i'r Pwyllgor fel y gall y Cynghorydd Jones ymarfer ei ddymuniad i siarad gerbron yr aelodau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn nhref Caergybi ac mae'r egwyddor o ailddatblygu'n dderbyniol o ran polisi. Nid yw'r safle wedi ei leoli yn yr Ardal Cadwraeth ac nid oedd yr adeilad a arferai fod ar y safle hyd yn ddiweddar, yn adeilad rhestredig. Roedd y clwb fe ymddengys wedi bod yn wag am beth amser ac roedd yn mynd a'i ben iddo. Nid oedd yn cael ei ystyried ei fod yn werth ei gynnwys yn yr Ardal Gadwraeth pan gafodd y terfynau eu hadolygu'n ddiweddar fel rhan o'r Gwerthusiad Cymeriad. O ystyried ei leoliad agored ac amlwg ar ffin yr Ardal Cadwraeth, roedd yn tynnu oddi ar ansawdd y dynodiad. Mae'r safle yn awr yn wag ac mae'r cais sydd wedi ei gyflwyno yn un i ddatblygu 15 o fflatiau i gyd, mewn dau adeilad ar wahân. Bydd Adeilad A mewn safle canolog yn y safle gyda 9 fflat (3 1-ystafell wely a'r gweddill yn unedau 2 ystafell wely) ar 3 llawr tra bod Adeilad B wedi ei leoli yn fwy agos at yr eiddo yn Elenfa a bydd iddo 6 o fflatiau 2 ystafell wely ar dri llawr. Mae lleydd parcio wedi eu darparu yn uniongyrchol oddi ar Ffordd Dewi Sant tra bo bwriad i greu maes parcio i gerbydau oddi ar Walthew Avenue. Bydd 4 o unedau yn darparu tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw – a fydd y cynigion yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos, cymeriad yr ardal leol neu'n cael effaith ar ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 : Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 : Maint a Chyfnod
Polisi D4 : Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D22 : Datblygu yn agos i Adeilad Rhestredig
Polisi D26 : Datblygu yn agos i Ardal Gadwraeth
Polisi D29 : Safon y Dyluniad
Polisi D32 : Gosodiad y Safle a Thirlunio
Polisi FF12 : Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 : Polisi Cyffredinol
Polisi 40 : Cadwraeth Adeiladau
Polisi 41 : Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 : Dyluniad
Polisi 48 : Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 : Anheddau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 : Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 : Dyluniad
Polisi EN1 : Cymeriad y Dirwedd

Polisi EN13 : Cadwraeth Adeiladau
Polisi HP2 : Dwysedd Tai
Polisi HP3 : Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi SG6 : Rhediad Dwr Wyneb

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Safonau Parcio

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Traeth Caergybi

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Y Cyngorydd Robert Ll. Jones - Yn gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon ynglŷn â'r dyluniad, yr effaith ar yr ardal gadwraeth, dim digon o lefydd parcio, gwrthdaro traffig, y dyluniad ddim o ansawdd digon da i'r safle, penderfyniad apêl blaenorol.

Y Cyngorydd Raymond Jones - Dim ymateb

Y Cyngorydd Arwel Roberts - Dim ymateb

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Adain Draenio - Yn gofyn am fwy o fanylion. Cafwyd y manylion ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Y Gwasanaeth Tai – Ystyrir bod 4 uned fforddiadwy yn dderbyniol mewn egwyddor.

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru-Welsh Water - Angen lle clir o 3m i'r naill ochr i'r offer. Mae'n awgrymu'r amodau arferol. Ceir ar ddeall bod yr ymgeisydd wedi trafod ail-leoli un o'r adeiladau gyda'r ymgymwr statudol a bod cynllun newydd wedi ei gyflwyno.

Ymateb i Gyhoedduswydd

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd. Rhodddwyd rhybudd safle ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol a rhodddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 88 o lythyrau yn gwrthwynebu wedi eu derbyn yn yr adran. Y prif faterion a nodwyd oedd :

Bydd uchder y cynnig yn tynnu oddi wrth gymeriad Fictorianaidd / Edwardaidd yr ardal ac yn newid cymeriad yr ardal - mae eiddo traddodiadol hefo ystafelloedd gwely yn y to tra bod y fflatiau arfaethedig yn dri llawr llawn;

Mae'r cynnig yn cyfateb i orddatblygu;

Mae 12 o'r fflatiau arfaethedig yn ymwithio fel nad ydynt mewn llinell gyda Scratby House a byddant yn cau allan y golygfeydd i mewn ac allan o'r Ardal Gadwraeth – dylai'r datblygiad gael ei gyfyngu i faint yr hen glwb RNA;

Rhaid darparu 30 o lecynnau parcio ar y safle – mae yna gyfyngiad ar barcio yn Walthew Avenue tra bod angen y llyfdd parcio a'r ffyrdd eraill yn lleol ar gyfer defnyddiau cyfredol – bydd cynnydd yn fwy ac annerbyniol mewn tagfeydd traffig os caiff mynedfa newydd ei hadeiladu ar Walthew Avenue;
Nid yw'n bosibl gweld pa rai o'r fflatiau a fwriadwyd fel unedau fforddiadwy.

Hefyd, mynegir pryderon mewn perthynas ag effaith y datblygiad ar brisiau eiddo a phroblemau a ragwelir pe bai'r safle yn cael ei ddatblygu'n rhannol neu fod y fflatiau heb eu gwerthu am beth amser.

Mae Adeilad A (sydd agosaf i Walthew Avenue) wedi ei symud yn ôl yn y safle (tuag at Ffordd Dewi Sant) i roi lle i anghenion Dwr Cymru Welsh Water mewn perthynas â chael mynediad i'r offer sy'n croesi'r safle. Nid yw'r newid hwn o ran lleoliad yn cael effaith ar gymeriad cyffredinol y cynllun ond mae ymgynghorwyr a chymdogion wedi eu hysbysu.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau ychwanegol yn gwrthwynebu wedi eu derbyn ac yn lleisio materion nad ydynt wedi eu hystyried eisoes.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1052A - Dymchwel yr adeilad presennol a chodi 3 annedd 3 llawr ar wahân yn y Clwb RNA, Ffordd Dewi Sant, Caergybi - Gwrthod 6.04.2010

19C1052B - Codi 3 annedd tri llawr ar wahân yn y Clwb RNA, Ffordd Dewi Sant, Caergybi - Gwrthodwyd 15.12.2011. Gwrthod Apêl 25.06.2012.

19C1052D/SCR – Cais am farn sgrinio i godi 12 o fflatiau dwy ystafell wely a 3 fflat ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd yn yr hen Glwb RNA – Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 22.07.2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r safle yn safle tir llwyd sydd yn wag ac o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac y mae'n addas ar gyfer datblygiad preswyl. Fe benderfynodd yr Arolygwr Apêl :

Mae safle'r apêl wedi ei osod mewn ardal sydd gan mwyaf yn ardal breswyl ac y mae datblygiad preswyl ar y tir yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae'r safle yn gyfagos i ac yn edrych dros y strbyn hir o le agored i'r gogledd sy'n ffurfio rhan o Ardal Gadwraeth Traeth Caergybi. Mae'r eiddo pâr ac annibynnol dau a thri llawr i'r de o'r llecyn agored yn darparu cefndir diddorol i'r Ardal Gadwraeth. Nid wyf yn credu y byddai dyluniad cyfoes modern o anghenraid yn ffurf annerbyniol o ddatblygu, cyn belled a'i fod yn creu cyfraniad cadarnhaol i'r pethau o'i gwmpas ac i'r Ardal Gadwraeth. Rwyf yn derbyn y byddai datblygiad 3 llawr yn gweddu gydag uchdwyr cyffredinol y datblygiad arall yn y parthau".

Dyluniad ac Effaith ar yr Ardal Gadwraeth ac Adeilad Rhestredig: Nid oedd cynlluniau blaenorol ar y safle, er o ddwysedd is, yn adlewyrchu maint a phatrwm y datblygiad presennol yn yr ardal ac fe'u gwrthodwyd gan yr Awdurdod Cynllunio a gan yr Arolygaeth Gynllunio. Gan gyfeirio at y cynllun blaenorol fe ddywedodd yr arolygwr :

"..... byddai steil syth a chul y tair annedd yn groes i'r pwyslais lloerweddol sy'n cael ei ddarparu gan y rhan fwyaf o'r eiddo arall sy'n ffyrntio Traeth y Newry. Ymhellach i hyn, byddai'r bwllch sydd heb ei ddatblygu rhwng y tair annedd a'r annedd tri llawr i'r dwyrain, Elfena, yn creu perthynas weledol anfoddhaol rhwng y tair annedd a'r pethau o'i gwmpas. Byddai'r pwyslais fertigol cryf sydd i'r ffenestri arfaethedig ar y drychiadau sy'n wynebu Ffordd Dewi Sant yn rhoi anghymarus o ffurf ddatblygu fyddai allan o'i le gyda'r datblygiadau eraill sy'n wynebu'r ffordd hon."

Mae'r cynllun sy'n cael ei ailgyflwyno'n awr yn ganlyniad ail-ddylunio'r safle sy'n cymryd i ystyriaeth brif elfennau'r dyluniad a nodweddion sy'n ffurfio rhan hon o'r dref. Mae Swyddog Cadwraeth y Cyngor yn dweud :

"Mae'r pwysigrwydd o ledu'r llinellau adeiladu i lawr ac ar hyd Walthew Avenue a sicrhau bod y rhain yn cael eu cadw heb eu niweidio wedi ei gyflawni'n llwyddiannus yn fy marn i drwy gadw'r lle parcio cyfredol ar gyfer y datblygiad yn y pen hwn o'r safle. Rwyf o'r farn bod y fynedfa i'r briffordd yn y cynnig newydd yn dderbyniol gyda gwelededd da i'r ddwy ffordd ac y mae'n gweddu'n dda gyda'r safle, y topograffi cyfredol a'r ardal oddi amgylch. Nid oedd yr uchder yn broblem cyn hyn ac nid yw'n broblem yn awr ond mae dyluniad maint a mas y ddau adeilad arfaethedig ar y safle'n gweddu ac yn harmoneiddio'n dda gyda'r adeiladau eraill sydd yna yn fframio'r safle. Nid yw'r dyluniad yr un gorau y gellid bod wedi gobeithio amdano ond er hynny mae'n adlewyrchu cymysgedd o fanylion pensaernïol amserol a nodweddion a welir yn yr ardal sydd yn fy marn i yn briodol ac yn addas i'r pwrpas".

Ni leisiwyd unrhyw bryderon mewn perthynas â'r Ardal Gadwraeth na'r adeilad rhestredig yng nghefn y safle yn Scratby House. Ystyrir bod y cynllun yn ymateb mewn ffordd gadarnhaol i'r materion a arweiniodd ar apêl i wrthod caniatâd i ddatblygu'r safle hwn.

Materion Technegol: Ceisiwyd cael manylion draenio ychwanegol - cafwyd hwy ac maent yn dderbyniol. Mae Dwr Cymru Welsh Water wedi gofyn am gael lle o 3m y naill ochr i'r mynediad i'r garthffosiaeth ac y mae hynny wedi golygu bod Adeilad A (sydd wedi ei leoli agosaf i Walthew Avenue) wedi cael ei symud yn ôl (tuag at Ffordd Dewi Sant) er mwyn cadw'r pellter hwn. Ni chafwyd unrhyw ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond roedd nifer o'r gwrthwynebiadau a godwyd yn ymwneud â cholli llefydd parcio ar Walthew Avenue o ganlyniad i'r fynedfa newydd arfaethedig (dim ond ychydig o lefydd parcio sydd yn yr ardal i drigolion lleol) ac effeithiau'r llefydd parcio ychwanegol yn cael eu cymryd gan breswylwyr newydd ar ffyrdd lleol eraill fel Ffordd Dewi Sant ynghyd â'r broblem o ddiffyg llefydd parcio i'w ddarparu ar y safle. Mae i'r fynedfa newydd arfaethedig ddigon o welededd a bydd y ddarpariaeth o lefydd parcio ceir a lle troi ar y safle yn lleihau pwysau ar y ffyrdd lleol. Roedd y safle yn gweithredu fel clwb cyn hyn a byddai hynny wedi denu nifer o ddefnyddwyr ac y mae'r defnydd hwn yn y gorffennol yn ystyriaeth o bwys. Mae'r polisi cynllunio yn annog datblygiadau cynaliadwy lle rhoddir llai o bwyslais ar geir preifat. Mae'r safle wedi ei leoli yn ganolog ac yn cael ei wasanaethu'n dda gan gludiant cyhoeddus. Mae'n darparu digon o lefydd parcio i geir

7. Casgliad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac yn safle ailddatblygu tir llwyd. Mae polisi cynllunio yn cefnogi ei ddatblygu i ddefnydd preswyl. Mae'r cynllun fel ag y mae wedi ei gyflwyno yn awr yn mynd i'r afael â'r effeithiau o ran dyluniad, ardal cadwraeth ac adeilad rhestredig a'r pryderon a godwyd cyn hyn. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau technegol i'r datblygiad.

8. Argymhelliad

Caniatáu yn amodol ar i'r cyfnod rhybuddio cymdogion a'r cyfnod ymgynghori ddod i ben a chyn belled ag na fydd unrhyw faterion newydd yn cael eu codi o ganlyniad i'r ymgynghoriadau hyn nad ydynt wedi eu trafod yn barod yn yr adroddiad hwn, ynghyd â chytundeb A106 ar dai fforddiadwy a gyda'r amodau a ganlyn:

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

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

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

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

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

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

(05) Rhaid gosod allan y fynedfa a'r llefydd parcio ceir a pheri eu bod ar gael i'w defnyddio cyn bod neb yn byw yn y datblygiad.

Rheswm: I gyfyngu nifer o fannau mynediad ar hyd terfyn y safle er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion am y deunyddiau gorffen sydd i'w defnyddio ar wyneb allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

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

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion am y triniaethau i derfynau'r

safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi ei gytuno oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

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

(08) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, onibai 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 mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(09) Rhaid i'r annedd 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.

(10) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd 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.

(11) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd 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.

Rhif y Cais: **28C483** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Peter Doyle
c/o Mr Richard Vodrey
34 Stapleton Road
Fermry
Liverpool
Merseyside
L37 6YN**

Cais llawn ar gyfer gosod caban log yn

Full application for the siting of a log cabin at

Sea Forth, Warren Road, Rhosneigr



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2013 penderfynnodd yr Aelodau i ymweld â'r safle cyn penderfynu'r cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Tachwedd 2013 a bydd yr Aelodau felly'n gyfarwydd gyda'r safle a'r cyffuniau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ar hyd Warren Road yn Rhosneigr ac o flaen yr annedd o'r enw Sea Forth ac yn wynebu'r môr.

Mae'r cynnig yn golygu gosod caban pren ar gyfer defnydd atodol o fewn cwrtil Sea Forth, Warren Road, Rhosneigr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yw effaith y cynnig ar y dirwedd gyfagos ac ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 34 – Diogelu Natur

Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D10 – Cadwraeth Natur

Polisi D29 – Safonau Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN5 – Safleoedd Rhyngwladol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 5, Tachwedd 2012

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Richard Dew – Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio. Ei reswm yw bod yna wrthwynebiad lleol i'r datblygiad.

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

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

Cyfoeth Naturiol Cymru – Nid ydynt yn dymuno gwneud sylwadau.

Dwr Cymru - Argymhell caniatáu'n amodol.

Ymgynghori Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig mewn dwy ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at berchenogion/deiliaid eiddo yn yr ardal gyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12 Medi 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 5 llythyr yn cyflwyno sylwadau. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Agosrwydd sylfeini'r datblygiad arfaethedig i'r eiddo cyfagos.

Ymateb – Bydd y caban pren arfaethedig yn cael ei osod ar bad congrid. Bydd rhaid gwneud y gwaith adeiladu â llaw oherwydd bod cyfyngiad ar fynediad ar gyfer peiriannau. Nid yw difrod posib i unrhyw diroedd neu dir o ganlyniad i'r cynnig yn ystyriaeth cynllunio o bwys.

ii) Ni chynigir unrhyw drefniadau glanweithdra na draeniau.

Ymateb - Bydd y caban pren yn cael ei ddefnyddio fel tŷ haf ac i aros ynddo dros nos o bryd i'w gilydd. Ni chynigir unrhyw gysylltiad i'r garthffos gyhoeddus nac i'r prif gyflenwad dŵr ac nid oes ond cysylltiadau trydanol.

iii) Mae'r cynnig yn risg tân uchel.

Ymateb – Nid ystyrir bod hon yn ystyriaeth gynllunio o bwys.

iv) Agosrwydd y datblygiad i fflora a ffawna'r twyni tywod.

Ymateb – Ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon.

v) Bydd y datblygiad arfaethedig yn creu styrbans ychwanegol a sŵn yn ystod y gwaith adeiladu.

Ymateb - Disgwylir y bydd y gwaith adeiladu yn creu peth amhariad ond ystyrir mai am gyfnod byr yn unig fyddai hynny.

vi) Bydd y cynnig yn golygu mwy o sŵn a styrbans i eiddo cyfagos.

Ymateb – Bydd y caban pren arfaethedig yn cael ei ddefnyddio fel tŷ haf ac i aros ynddo dros nos o bryd i'w gilydd. Gosodir amod gyda'r caniatâd yn dweud na chaniateir ond defnyddio'r caban i ddibenion sy'n gysylltiedig â mwynhad o'r annedd. O'r herwydd, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael dim mwy o effaith andwyol ar fwynderau nag sy'n digwydd ar hyn o bryd yn sgil eiddo sy'n agos i'w gilydd.

vii) Mae Sea Forth yn gartref gwyliau ac felly byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ymdeimlad cryf o gymuned a naws yr ardal.

Ymateb - Defnyddir y cynnig i ddibenion sy'n gysylltiedig â mwynhad o'r annedd o'r enw Sea Forth. Does dim tystiolaeth y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal leol.

viii) Bydd y cynnig yn golygu mwy o draffig a phroblemau parcio.

Ymateb – Defnyddir y cynnig i ddibenion sy'n gysylltiedig â mwynhad o'r annedd o'r enw Sea Forth. Nid ystyrir felly y byddai'r cynnig yn golygu cynnydd annerbyniol yn y traffig. Mae darpariaethau i barcio oddi ar y ffordd yn yr eiddo.

ix) Bydd y datblygiad arfaethedig yn golygu gorddatblygu'r safle.

Ymateb – Mae digon o le yng nghwrtel yr eiddo ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel safle sydd wedi ei orddatblygu neu safle sydd yn rhy gyfyng.

x) Datblygiad amhriodol ar gyfer y safle.

Ymateb - Fel y dywedwyd eisoes defnyddir y cynnig fel tŷ haf gyda defnydd achlysurol ar gyfer aros dros nos. Gosodir amod ar y caniatâd yn dweud na fydd y caban ond yn cael ei ddefnyddio i ddibenion sy'n gysylltiedig â mwynhad o'r annedd. Ystyrir felly bod y cynnig yn dderbyniol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C403 - Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd â chodi annedd deulawr yn Sea Forth, Rhosneigr – Caniatáu 02/08/2007

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith y cynnig ar y dirwedd gyfagos - Mae'r cynnig yn golygu gosod caban pren gweddol fychan (9m o hyd x 3.5m o led x 2.43m o uchder) i'w ddefnyddio fel tŷ haf ac i aros ynddo dros nos o bryd i'w gilydd. Cydnabyddir y bydd y caban pren arfaethedig yn cael ei osod yn is i lawr ac o flaen yr annedd cyfredol yn wynebu'r môr. Fodd bynnag, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd gyfagos i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Byddai'r caban pren arfaethedig o fewn cwrtil preswyl yr eiddo o'r enw Sea Forth. Mae digon o le o fewn cwrtil yr eiddo ar gyfer y cynnig heb i'r safle edrych yn rhy gyfyng neu fel safle sydd wedi ei orddatblygu.

Effaith y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos - Gosodir amod gyda chaniatâd yn dweud y bydd rhaid defnyddio'r caban pren yn unig i ddibenion sy'n gysylltiedig â mwynhad o'r annedd. Bydd y caban pren ar lefel is na'r anheddau cyfagos a bydd yn cael ei guddio'n rhannol o olwg eiddo cyfagos. Nid ystyrir felly y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ychwanegol ar fwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Caiff y caban log a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel caban log preifat yn unig, yn gysylltiedig â defnydd yr annedd gyfagos o'r enw Sea Forth, Ffordd Warren, Rhosneigr ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 13/08/2013 o dan cais cynllunio rhif. 28C483.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

7.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **30C713** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Dewi Roberts
c/o CDN Planning
1 & 2 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB**

Codi un twrbîn wynt 10KW gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 15.5m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 7.5m a uchder blaen unionsyth vertigol hyd at uchafswm o 19.25m ar dir ger

Erection of one 10KW wind turbine with a maximum hub height of up to 15.5m, rotor diameter of up to 7.5m and a maximum upright vertical tip height of up to 19.25m on land at

Bryn Mair, Llanbedrgoch



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei alw i mewn cyn hyn gan Barrie Durkin oedd yn Gyngorydd ar y pryd. Fe benderfynwyd cyfeirio pob cais am dyrbinau gwynt i'r pwyllgor.

Ni chafwyd unrhyw ymateb gan y Cyngorwyr V Hughes, I Williams na D Hughes yng nghyswllt ail-hysbysebu'r newidiadau.

Bydd yr Aelodau yn cofio ymweld â'r safle ar 16/10/2013

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am un tyrbîn gwynt gydag uchder hwb o 15.5 metr, diamedr rotor o 7.5 metr ac uchafswm uchder i flaen y llafn o 19.25 metr ar dir yn Bryn Mair sydd ar gyrion pentref Llanbedrgoch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw:

- Egwyddor y datblygiad
- Effaith ar y dirwedd ac effaith weledol
- Mwynderau preswyl
- Materion Radar y Weinyddiaeth Amddiffyn a Hedfan Isel
- Cadwraeth Natur

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

C7 Ynni Adnewyddadwy

D3 Ardal Cadwraeth Tirwedd

Cynllun Lleol Ynys Môn

31 Tirwedd

41 Cadwraeth Adeiladau

45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

8b Datblygiadau Ynni

EP 18 Ynni Adnewyddadwy

EN1 Cymeriad y Dirwedd

Polisi Cynllunio Cymru Cyfryw 5

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Canllawiau Cynllunio Atodol Ynni Gwynt ar y Tir (2013)

Yr Aelod Lleol Blaenorol – Yn gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried a'i benderfynu.

Cyngor Cymuned - Argymell gwrthod ar y sail fod y tyrbîn yn rhy fawr a fuasai yn cael effaith andwyol ar y

cefn gwlad agored o amgylch y safle.

Priffyrdd - Sylwadau, gwybodaeth ynglŷn â'r llwybr march cyfagos.

Lleolir llwybr march rhif 19 ger y safle a ni ddylid y datblygiad effeithio symudiad.

Draenio – Argymhellir gwybodaeth.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Dim gwrthwynebiad cyn belled fod cydymffurfiaeth a'r meini prawf a restrir.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol - Nodir a ddylai'r tyrbîn ei leoli o leiaf 50m oddi wrth wrychoedd oni bai fod Cyfaoeth Naturiol Cymru yn dynodi fel arall.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dim gwrthwynebiad.

Cyngor Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad.

RSPB - Wedi nodi rhai pethau perthnasol sef canllawiau "Scottish National Heritage" ynghylch "Survey Methods for Use in Assessing the Impacts of Onshore Windfarms on Bird Communities" a "Natural Heritage assessment of small scale wind energy projects which do not require formal Environmental Impact Assessment (EIA)"

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd -

Mae'r tyrbîn wedi ei leoli mewn ardal o bosibiliadau archeolegol uchel ac y mae felly wedi gofyn am i amodau archeolegol gael eu rhoi ar unrhyw ganiatâd.

Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

CADW – Ni fydd y cynigion yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol uniongyrchol ar Henebion Rhestredig sydd gerllaw.

Asiantaeth yr Amgylchedd - Cyngor safonol.

Arqiva – Dim gwrthwynebiad.

Ymateb i Gyhoedduswydd.

Derbyniwyd 12 llythyr yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

- Bydd y tyrbîn yn ddolur llygad yn y dirwedd oherwydd ei uchder.
- Pryderon y bydd yn arwain at fwy o geisiadau am dyrbinau gwynt os caiff ei ganiatáu.
- Mae tyrbînau yn swnllyd ac efallai bod risgiau iechyd cysylltiol i bobl ac anifeiliaid.
- Mae tyrbînau wedi lladd llawer o adar a bywyd gwylt ac nid ydynt yn amgylcheddol gyfeillgar.
- Bydd tyrbînau yn cael effaith niweidiol ar dwristiaeth.

Efallai y byddant yn tynnu sylw defnyddwyr y ffordd ac yn taflu rhew
Bydd mwynderau preswyl yn cael eu niweidio a niwed i adeilad rhestredig

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad

Dywed Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd: "There will be a presumption in favour of renewable energy projects provided that the impacts upon the locality is acceptable to the local planning authority. Where applicable, the proposals should be supported by an environmental assessment."

Dywed Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn:

"Renewable energy projects will be permitted where it can be clearly demonstrated that there will not be any unacceptable impact on i. Landscape character, ii. Sites of international, national or local importance for nature conservation, iii. species which are of nature conservation importance iv. the standard of amenity

enjoyed by the resident and tourist population and vi. Essential public services and communications.

Dywed Polisi 8B – Datblygiadau Ynni, Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd “.

Applications for the development of renewable and non-renewable energy resources will be permitted where it can be demonstrated that there will be no unacceptable adverse impact upon the environment. Preference will be given to the development of clean and renewable energy sources, but proposals for non-renewable energy projects will be permitted if they encourage the maximum use of energy efficiency within their design

Mae Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor 2013 yn amlinellu meini prawf ar gyfer tyrbinau gwynt ac felly fe ddylid nodi yng nghyswllt y tyrbîn hwn ei fod yn cael ei ddsbarthu fel un bychan gan ei fod o dan 20m i'r llafn. Nid ydym o'r farn bod darpariaethau'r ddogfen hon yn rhwystro i ganiatad gael ei roi yn yr achos hwn.

Mae'r polisiau a restrir uchod yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy. Mae hyn yn amodol ar gwrdd â'r meini prawf a restrwyd,

Y Dirwedd ac Effaith Weledol

Mae'r tyrbîn arfaethedig wedi ei leoli o fewn ardal sydd yn ardal o dirwedd arbennig o dan Bolisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd.

Mae'r safle arfaethedig ychydig yn uwch oherwydd gosodiad naturiol y tir ac ni fyddai llawer o olygfeydd amlwg o'r tyrbîn.

Yn dilyn asesiad bernir mai bychan a lleol fydd yr effaith ar y dirwedd o ddiddordeb hanesyddol.

Mwynderau Preswyl

Byddai'r tyrbîn arfaethedig i'w weld o eiddo lleol gyda'r annedd agosaf tua 160 metr i'r de. Fodd bynnag, mae safle carafannau rhyw 80m i'r dwyrain. Nid yw'r carafannau yn wynebu'r safle a bwriedir cynnwys gwaith plannu fel sgrin i liniaru unrhyw olygfeydd o'r tyrbîn. Mae amod wedi ei eirio i sicrhau bod hyn yn digwydd.

O ystyried y pellter o'r eiddo a'i gosodiadau a'r sgrinio a fwriedir nid ydym yn credu y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar olygfa'r anheddau hyn nac ar fwynderau preswyl. Nid yw'r effaith ar werth eiddo yn ystyriaeth o bwys a gellir rhoi sylw mawr iddo yn yr asesiad hwn.

Mae'r term “fflachiadau cysgodion” yn cyfeirio at y fflachiadau pan fydd llafnau'r tyrbîn yn troi ac yn creu cysgodion ar eiddo cyfagos wrth iddynt droi, ond o ystyried lleoliad y safle nid ydym yn credu y bydd unrhyw niwed yn cael ei greu yn y cyswllt hwn.

Radar ac Awyrennau'n Hedfan yn Isel

Mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynigion ar y sail y byddent yn creu rhwystr ffisegol i awyrennau milwrol neu'n tarfu ar osodiadau Rheoli Traffig Awyr a radar Amddiffyn yr Awyr.

Cadwraeth Natur

Mae'r RSPB wedi dweud y dylid cymryd sylw o Ganllawiau'r Alban sy'n cynnwys canllawiau ar yr effeithiau tebygol ar gynefinoedd rhywogaethau a ddiogelir.

Cynhaliwyd arolwg ac asesiad ystlumod yng nghyswllt y cais ac nid oes unrhyw wrthwynebiad yn cael ei leisio i'r cynnig.

Materion Eraill

Deallir nad yw tyrbinau gwynt bychan gyffredinol yn arwain at broblemau o ran derbyn rhaglenni ar y teledu. Argymhellwyd gosod amod sy'n golygu y byddai'n rhaid i'r datblygwr gywiro unrhyw broblemau o ran derbyn rhaglenni teledu.

Wedi ystyried y cyngor sydd yn Atodiad C, paragraffau 2.19 a 2.20 TAN 8 nid yw'r cynigion, o safbwynt lechyd a Diogelwch, yn agos at unrhyw ffyrdd neu adeiladau.

Deallir y bydd cais ar wahân yn cael ei gyflwyno gan yr ymgwymerwr statudol o ran cysylltu i'r grid ac o'r herwydd, nid oes angen gwneud penderfyniad ar hyn wrth ystyried y cais cyfredol.

7. Casgliad

Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o osod amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau.

(01) Cychwynnir gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm : Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Mae'r caniatâd cynllunio am gyfnod a fydd ddim yn hwy na 25 blynedd ("y cyfnod 25 blynedd") o'r dyddiad y bydd y datblygiad yn cael ei gysylltu i'r grid trydan ("y grid") am y tro cyntaf. Hysbysir yr awdurdod cynllunio lleol yn ysgrifenedig am ddyddiadau'r (a) cyswllt cyntaf i'r grid a (b) gweithrediad llawn y tyrbîn "y comisiynu" a hynny o fewn 28 diwrnod i'r ddau beth hyn ddigwydd.

Rheswm: Fel y gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol adolygu'r sefyllfa yn wyneb yr amgylchiadau sy'n bodoli ar ddiwedd y cyfnod.

(03) Ni fydd y dyrbin sydd yn cael ei gymeradwyo yma dros:

19.25 metr	Uchder mwyaf y llafn *(i ben y llafn pan mae'n fertigol)
15.5 metr	Uchder mwyaf yr hwb
7.5 metr	Diamedr mwyaf y rotor

Ni fydd unrhyw dyrbin gwynt yn cael ei osod ar y safle hyd oni fydd manylion am y gwneuthuriad, model, dyluniad, maint, lleoliad y trawsnewidydd, graddfa pŵer, lefelau swn, gorffenwaith allanol a lliw'r tyrbîn arfaethedig wedi cael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd yn wyneb effaith y datblygiad fel y cafodd ei asesu.

(04) Ar ddiwedd y cyfnod 25 blynedd, bydd y tyrbîn yn cael ei dadgomisiynu a bydd yr holl strwythurau sydd uwchben y ddaear yn cael eu symud o'r safle. 12 mis cyn dadgomisiynu'r tyrbîn, bydd cynllun ysgrifenedig ar gyfer adfer y safle ("y cynllun dadgomisiynu") yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun dadgomisiynu yn cynnwys darpariaeth ar gyfer gwneud i ffwrdd â'r tyrbîn wynt a'i hoffer cysylltiedig ategol i ddyfnder a fydd o leiaf 1m dan y ddaear. Bydd yr holl waith dadgomisiynu ac adfer yn cael eu gyflawni'n unol â'r cynllun dadgomisiynu fel y cafodd ei gymeradwyo ac yn unol â'r amserlen ynddo.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n edrych yn foddhaol wedi i'r datblygiad ddod i ben.

(05) Os bydd unrhyw dyrbin gwynt a ganiateir yma yn methu cynhyrchu trydan ar gyfer ei gyflenwi i'r grid am gyfnod di-dor o 12 mis, yna bydd y tyrbîn gwynt a'i offer cysylltiedig ategol yn cael eu tynnu i lawr i ddyfnder a fydd o leiaf 1m dan y ddaear a'u symud o'r safle a bydd y tir yn cael ei adfer o fewn cyfnod o 6 mis o'r cyfnod 12 mis hwnnw yn unol â chynllun ("y cynllun symud ymaith") a fydd wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad. Bydd y datblygwr yn darparu gyflwyno gweithredol ysgrifenedig ar gyfer y tyrbîn i'r awdurdod cynllunio wedi derbyn cais rhesymol ysgrifenedig am y wybodaeth honno.

Rheswm: Er budd mwyderau'r ardal leol.

(06) O fewn 6 mis o'r "comisiynu" ac wedi derbyn cais ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol

gan gynnwys unrhyw amserlenni a bennir ynddo, bydd cynllun lliniaru ysgrifenedig gan gynnwys amserlen (“y cynllun lliniaru) yn nodi manylion am y gwaith sy’n angenrheidiol i liniaru unrhyw effeithiau andwyol ar signalau teledu a radio domestig yn yr ardal a achosir gan y datblygiad yn cael ei gyflwyno i a’i gymeradwy’n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun lliniaru yn cynnwys darpariaeth ar gyfer ymchwilio i a delio gydag unrhyw hawliad gan unrhyw berson am unrhyw golled neu ymyriad domestig yn eu cartref a bydd rhaid gwneud unrhyw waith lliniaru yn unol â’r cynllun lliniaru a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod mwynderau’r ardal.

(07) O fewn 12 mis o’r “comisiynu” ac wedi derbyn cais ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol gan gynnwys unrhyw amserlenni ynddo; bydd cynllun ysgrifenedig i liniaru unrhyw achosion o fflachiadau cysgodion mewn unrhyw eiddo a effeithir gan gynnwys amserlen (“y cynllun lleddfu”) yn cael ei gyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a’i gymeradwy’n ysgrifenedig danddo. Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu wedyn yn unol â’r “cynllun lleddfu”.

Rheswm: Gwarchod mwynderau trigolion yr eiddo cyfagos.

(08) Bydd yr holl geblau ar y safle rhwng y tyrbin wynt a’r is-orsaf ar y safle yn cael eu gosod dan y ddaear.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(09) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd yr isod wedi cael eu cyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a’u cymeradwy’n ysgrifenedig ganddo.

- Dyddiadau cychwyn a gorffen y gwaith adeiladu.
- Uchder eithaf unrhyw offer adeiladu pan fo wedi’i ymestyn.
- Lledred a hydred y tyrbin

Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei weithredu’n gwbl unol â’r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau’r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod awyrennau militaraidd yn osgoi’r ardal ac yn osgoi perygl gwrthdrawiad.

(10) Ni fydd unrhyw dyrbin gwynt yn cael ei osod ar y safle hyd oni fydd manylion yn cadarnhau’r isod wedi cael eu cyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a’u cymeradwy’n ysgrifenedig ganddo:

1) Dim ond person addas, cymwys fydd yn cael gosod y tyrbin a hynny’n unol a chyfarwyddiadau’r gwneuthurwr ac arolwg safle a bydd cadarnhad ysgrifenedig o gydymffurfio yn cael ei gyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol o fewn 14 diwrnod i gwblhau gosod y tyrbin.

2) Bydd y tyrbin gwynt yn cael eu chynnal a’i chadw’n unol ag argymhellion y gwneuthurwr a gall yr awdurdod cynllunio lleol ofyn am gadarnhad ysgrifenedig o gydymffurfiaid â gwasanaethu o’r fath ar gais rhesymol.

3) Ni fydd y swm o’r tyrbin yn uwch na 40dB L_{Aeq} (5 mun) neu 5dB(A) uwchlaw lefelau’r swm cefndirol o L_{90} o ffasâd unrhyw eiddo cyfagos y mae rhywun yn byw ynddo ac sydd ddim ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Lle mae’r rhan agosaf o unrhyw eiddo cyfagos uwchlaw lefel y ddaear, bydd lefel y swm yn cael ei fonitro 1m o’r ffasâd a chywiriad ffasâd o 3dB(A) yn cael ei wneud. Bydd data monitor yn cael ei gadw gan y datblygwr am chew mlynedd a chopiau ar gael i’r awdurdod cynllunio lleol ar gais rhesymol.

4) Ni fydd y tyrbinau gwynt o naws donyddol.

Bydd y datblygiad o hyn allan yn cael ei weithredu a’i gadw’n unol â’r manylion a gymeradwywyd o dan y ddarpariaeth yn yr amod.

Rheswm: Er bydd mwynderau deiliaid anheddau cyfagos.

(11) Ni fydd gwaith datblygu yn digwydd hyd oni fydd yr ymgeisydd neu ei asiant neu yr olynwyr mewn teitl wedi sicrhau ar raglen o waith archeolegol yn unol gyda chynllun ysgrifenedig o ymchwil - cynllun wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd / asiant i’r awdurdod cynllunio lleol a’r ddwy ochr wedi

cytuno arno.

Rheswm: I gofnodi a gwarchod unrhyw dystiolaeth archeolegol a all fod yn bresennol ar y safle.

(12) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun tirlunio / sgrinio wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r cynllun o fewn 1 mis i godi'r tyrbîn oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Gwybodaethau.

Cynghorir yr ymgeisydd i geisio caniatad ysgrifenedig yr Awdurdod Priffyrdd ynglyn â lleoliad iard y safle, cynllun rheoli traffig, cyfleusterau golchi olwynion cerbydau (os yn briodol), oriau a dyddiau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

FF11 (Traffig)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 (Polisi Cyffredinol)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)

7.6

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: **45C438** Application Number

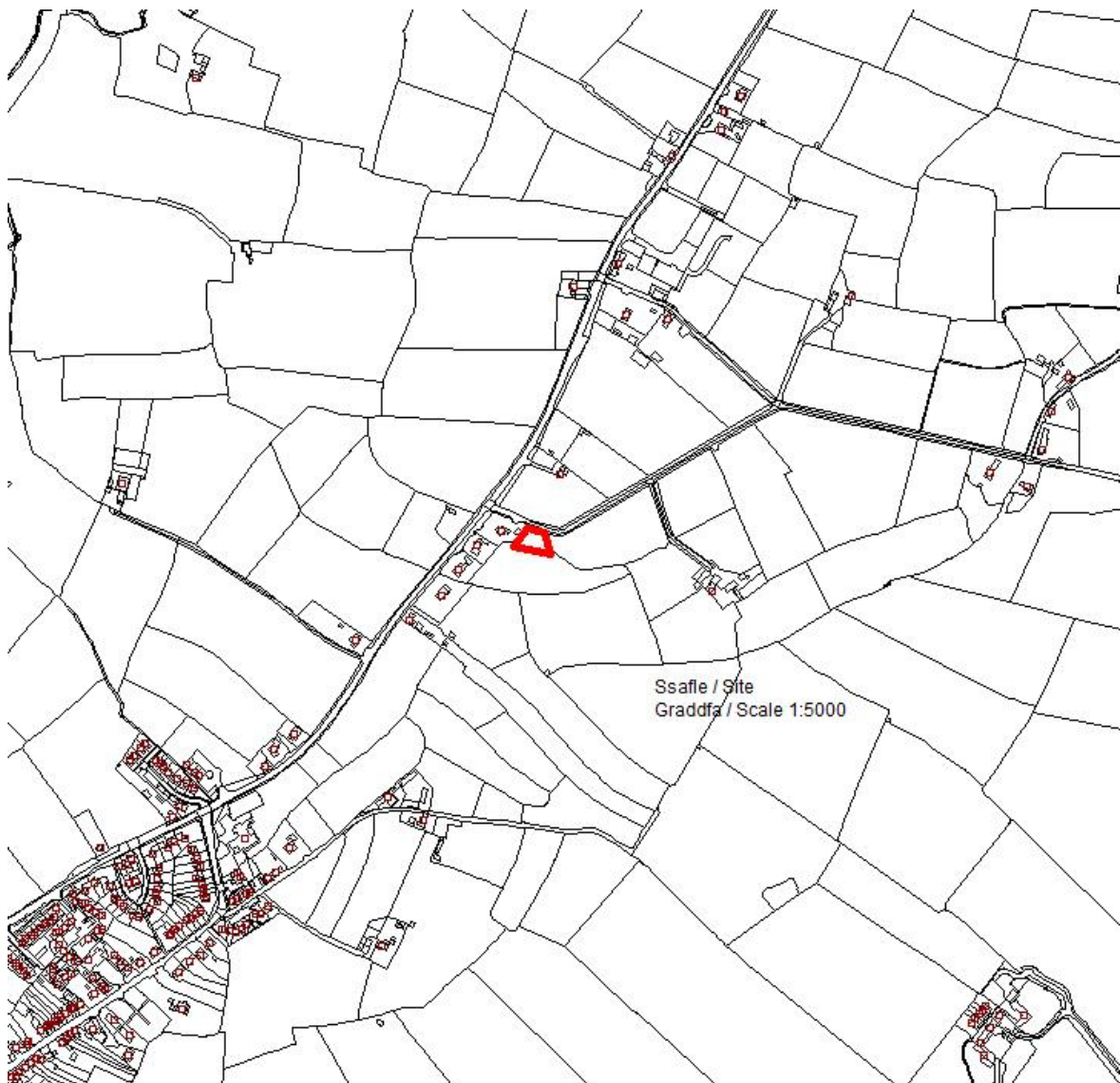
Ymgeisydd Applicant

**Mr John Henryd Williams
c/o Cadnant Planning Ltd
1 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB**

Cais amlinellol gyda rhai faterion wedi ei gadw'n ôl ar gyfer codi annedd, chreu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod tanc septic ar dir ger

Outline application with some matters reserved for the erection of a dwelling, the construction of a vehicular access together with the installation of a septic tank on land adjacent to

Bryn Gwyn, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi cael ei sgriwteiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd fe dderbyniodd y Pwyllgor gais gan yr Aelod Lleol y Cynghorydd Peter Rogers i ohirio'r cais oherwydd nad oedd yr ymgeisydd yn ymwybodol bod y cynnig yn cael ei gyflwyno i'w ystyried ar y dyddiad hwnnw. Roedd wedi gofyn i'r Cynghorydd annerch y Pwyllgor ond nid oedd yn gallu bod yn bresennol y bore hwnnw. Penderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais ar ofyn yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ar ffurf amlinellol yw hwn, gyda mynediad i'r safle a gosodiad y safle'n cael eu hystyried fel rhan o'r cais cyfredol. Cynnig yw hwn i godi annedd deulawr annibynnol ar dir ger yr annedd o'r enw Bryn Gwyn, Niwbwrch. Mae'r safle oddeutu 370 o fetrau o ffin ddatblygu pentref Niwbwrch.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fyddai annedd yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig

Polisi 53 - Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tai

Polisi A6 - Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi HP3 - Prif ag Uwchradd Ganolfan

Polisi HP6 - Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored

Polisi Cynllunio Cymru (5ed Argraffiad), Tachwedd 2012

Nodyn Technegol Cymru 6 - Cynllunio ar gyfer Cymuniadau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd A Griffith - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd P Rogers – Gofynnwyd am i'r cais gael ei ohirio yng nghyfarfod mis Tachwedd y Pwyllgor.

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru - Sylwadau safonol

Priffyrdd - Dim ymateb hyd yma

Draenio - Wedi gofyn am fwy o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd y wybodaeth wedi ei derbyn yn yr adran

Ymateb i Gyhoeddusrwydd: Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle, ysgrifennwyd at berchnogion eiddo cyfagos a rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30 Hydref 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae'r safle oddeutu 370 o fetrau o ffin ddatblygu Niwbwrch fel y diffinnir honno ym Mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac felly ystyrir bod y cais yn tynnu'n groes i'r polisiau cyfredol. Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd tir ar gyfer codi tai o fewn neu ar gyrion aneddiadau cyfredol. Mae Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod caniatâd ar dir yn y cefn gwlad agored ac eithrio lle bodlonwyd y meini prawf a restrwyd. Mae Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu datblygu tai yn y cefn gwlad mewn amgylchiadau eithriadol, er enghraifft, lle dangosir bod angen amaethyddol neu goedwigaeth am annedd yn y lleoliad penodol hwnnw. Cadarnheir hyn ym Mholisi Cynllunio Cymru ac yn y cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Amaeth a Datblygu Gwledig. Nid oes angen y gellir ei gyfiawnhau am annedd newydd yn y lleoliad penodol hwn. Nid oes unrhyw dystiolaeth o'r fath wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais. Dywed yr ymgeisydd yn y Datganiad Dylunio a Mynediad bod y safle o fewn clwstwr o anheddau a'i fod yn cydymffurfio felly gyda gofynion Polisi PT2 ynghylch Tai a Chlystyrau Gwledig. Mae'r ddogfen yn dwyn sylw at glystyrau sy'n cwrdd â gofynion PT2 ac nid yw'r safle'r cais cyfredol yn un o'r aneddiadau a gydnabyddir. O'r herwydd, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion y Polisi Cynllunio Interim: Tai mewn Clystyrau Gwledig.

7. Casgliad

Mae'r cais yn tynnu'n groes i bolisiau tai sy'n ceisio rheoli datblygiadau newydd yn gaeth mewn lleoliadau cefn gwlad a'u cyfyngu i'r rheini y mae angen amdanynt ac y gellir eu cyfiawnhau.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn gwlad nad oes angen tymor hir amdano i bwrpas amaeth neu goedwigaeth; byddai'r datblygiad felly'n tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (5^{ed} Argraffiad, 2012) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.