

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

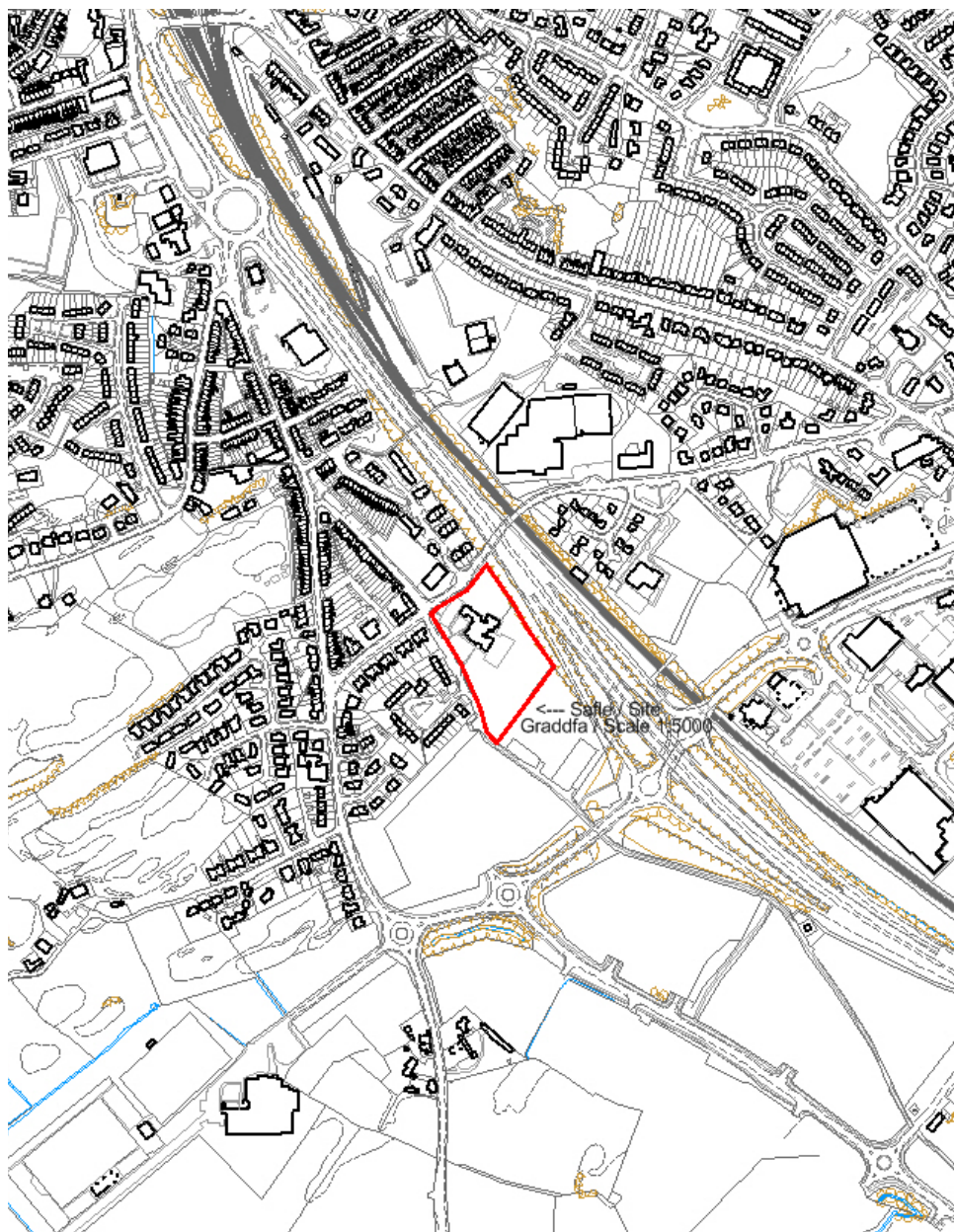
Rhif y Cais: 19C1136 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Caban Kingsland Ltd

Cais llawn ar gyfer lleoli adeilad symudol i ddarparu meithrinfa yn / Full application for the siting of a mobile building to provide a nursery at

Ysgol Gynradd Kingsland, Kingsland, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei ohirio yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio ar 7 Mai 2014 oherwydd materion priffyrdd. Mae'r materion priffyrdd hynny bellach wedi eu datrys a chafwyd llythyr o gefnogaeth gan Caban Kingsland yn cadarnhau'r trefniadau parcio. Ers derbyn y llythyr o gefnogaeth, mae'r Adran Briffyrdd bellach wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn rhan o dir Ysgol Gynradd Kingsland oddi ar ffordd Cytir yn Hghaergybi.

Mae'r cynnig yn cynnwys gosod ystafell ddosbarth symudol er mwyn ddarparu ar gyfer Meithrinfa Cyn / Ysgol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol i'w hystyried yw'r cyd-destun polisi, yr effaith ar yr ardal leol ac ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

- 1 – Polisi Cyffredinol
- 17 – Adloniant a chyfleusterau Cymunedol
- 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

- D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
- D29 - Sicrhau bod datblygiadau newydd neu waith addasu ar adeiladu cyfredol i safon uchel
- F7 – Defnydd Cymunedol o Ysgolion

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

- GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
- GP2 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Trfor Lloyd Hughes) – Dim Gwrthwynebiad.

Cyngor Tref Caergybi - Dim Gwrthwynebiad.

Gwasanaeth Tan ac Achub – Dim Sylwadau

Draenio – Sylwadau Safonol

.

Priffydd – Sylwadau

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Rhodddwyd rhybudd ger y safle a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 29 Ebrill 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar fwynderau

Y cyd-destun polisi – Mae polisi cynllunio yn annog darparu cyfleusterau cymunedol o fewn neu ar gyrion anheddiadau eraill a'r defnydd cymunedol o ysgolion.

Yr effaith ar yr ardal leol – Ychydig o effaith weledol fydd gan y cynnig, gan y bydd wedi ei leoli o fewn ffiniau'r safle ger adeilad yr ysgol. O'r herwydd, nid wyf yn ystyried y byddai gan y cynnig effaith andwyol ar yr ardal leol.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Nid wyf yn ystyried y bydd cynnig yn cael effaith andwyol ychwanegol ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd y bydd y cynnig wedi ei leoli o fewn tir cyfredol yr ysgol ger adeilad yr ysgol.

7. Casgliad

Mae'r safle'n fwy na digon mawr ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel bod y safle'n cael ei orddatblygu ar draul cymeriad yr ardal leol neu fwynderau deiliad eiddo cyfagos. Yn fy marn i, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisiau cenedlaethol a lleol a dylid ei gymeradwyo gyda'r amodau isod.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rhewm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Rhaid cael gwared o'r dosbarth symudol a ganiateir yma fel na fydd olion ohono ar y tir erbyn 07/05/2019 ac adfer y tir i'r hyn ydoedd cyn erbyn 07/08/2019 oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Ni fyddai caniatad fel arfer yn cael ei roi ond rhodddwyd ystyriaeth i amgylchiadau arbennig yr ymgeisydd.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatad hwn yn fanwl yn ol y cynllun a gyflwynwyd ar y 15/03/14 o dan gais cynllunio rhif 19LPA1136.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

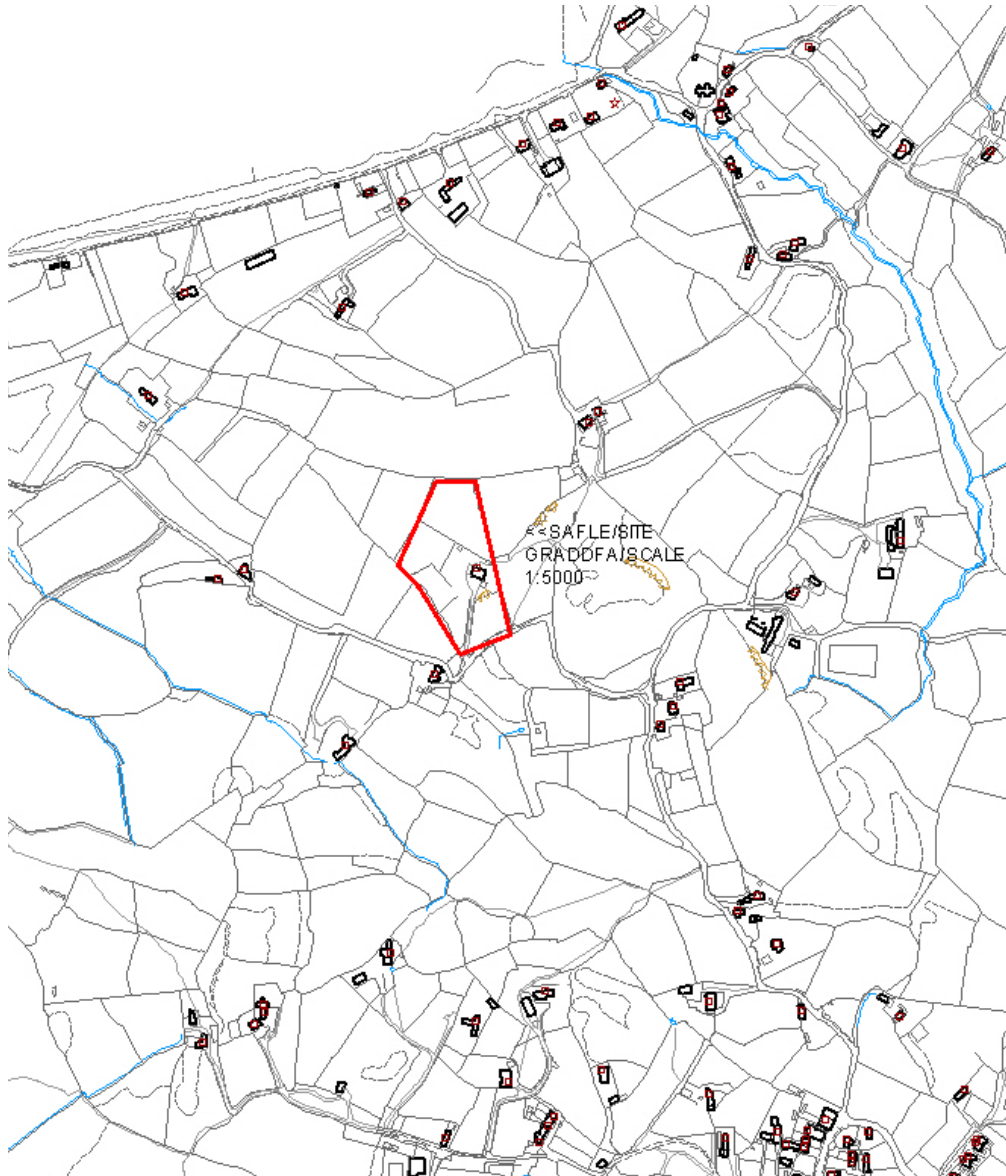
Rhif y Cais: 22C40A Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Brian Jardine

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol a modurdy a chodi annedd a modurdy newydd, codi stablau, gosod system trin carthffosiaeth a addasu'r fynedfa presennol yn/Full application for the demolition of existing dwelling and garage, together with the erection of a replacement dwelling and garage, stables, installation of a package treatment plant and alterations to the vehicular access at

Cae Maes Mawr, Llanddona



Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan 2 Aelod Lleol.

Cafodd y cais ei gyflwyno i Bwyllgor mis Ebrill ac argymhellwyd i'r cais gael ei ohirio hyd fis Mai fel y gellid rhoi sylw i sylwadau a wnaed gan y Swyddog Cefn Gwlad ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cafodd y cais ei gyflwyno i Bwyllgor mis Mai o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion lle penderfynodd y Cynghorwyr y dylid cynnal ymweliad safle. Cafwyd yr ymweliad safle ar 21 Mai 2014. Bydd y Cynghorwyr bellach yn gynefin â'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i ddimchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle, hefo garej, gwaith trin cysylltiol, gwaith addasu i'r trac sy'n rhoi mynediad a chodi stablau.

Mae safle'r cais o fewn parcel o dir y gellir mynd iddo ar hyd ffordd ddi-ddosbarth yn arwain o bentref Llanddona tuag at y traeth.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol a'r effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Amgylchedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 54 - Codi tai newydd yn lle hen rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Amgylchedd

Polisi D3 – Amgylchedd

Polisi D4 – Amgylchedd

Polisi D28 – Defnydd To

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi HP9 – Codi Tai Newydd yn lle hen rai
Polisi SG5 – Systemau Trin Carthion Preifat

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned - Gwrthod ar sail effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Aelod Lleol (Cyng Lewis Davies) – Bod y cais cynllunio yn cael ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried

Aelod Lleol (Cyng Carwyn Jones) – Bod y cais cynllunio yn cael ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried

Aelod Lleol (Cyng Alwyn Rowlands) – Dim ymateb

Dwr Cymru – Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau

Priffyrdd – Sylwadau

Swyddog Llwybrau – Sylwadau yn hysbysu bod llwybr cyhoeddus gerllaw.

Adran Draenio – Sylwadau

Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais drwy osod rhybudd ger y safle a hefyd hysbysu eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y wasg yn lleol oherwydd bod llwybr cyhoeddus yn agos i'r safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31 Ionawr 2014.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 1 llythyr yn cefnogi'r cais ac 2 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi'u derbyn.

Roedd y prif wrthwynebiadau fel a ganlyn:-

- Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Llwybr Cyhoeddus yn agos iawn i safle'r cais
- Bydd annedd ddeulawr yn edrych allan o'i lle yn yr ardal
- Tirlithiad

Ymatebion i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd:-

- Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Nid yw'r datblygiad yn cael effaith o gwbl ar y llwybr cyhoeddus
- Nid ydym yn credu na fydd annedd ddeulawr yn gweddu yn yr ardal oherwydd topograffi a lleoliad yr annedd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

22C40 – Adeiladu garej breifat yn Cae Maes Mawr, Llanddona – Caniatau 09/12/87

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi

Gan roi sylw i ddarpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, rhaid gwneud penderfyniad yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau o bwys yn nodi fel arall. O fewn y cynllun datblygu i Fôn ceir Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Ar 1 Rhagfyr 2005 pleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro oedd i'w gweld yn rheoliadau CDLI Cymru ac i 'stopio gweithio' ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU). Mae'r cynllun adneuol o 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygwr, yn parhau yn ystyriaeth gynllunio o bwys sydd yn cario pwysau sy'n cyfateb i'r camau a gwblhawyd gyda'r cynllun.

Mae Polisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu newid anheddau presennol yn y cefn gwlad cyn belled ag y bo'r meini prawf rhestredig wedi eu bodloni sef bod yr annedd arfaethedig ar y un safle ac yn adlewyrchu maint, graddfa a mas yr adeilad presennol. Mae Polisi HP9 CDU a Stopiwyd Ynys Môn yn cynnwys darpariaethau tebyg ond yn caniatáu mwy o hyblygrwydd ynglyn â maint yr annedd newydd.

Mae Polisi 1 a 42 Cynllun Lleol Ynys Môn, D4 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi Cynllunio Cymru, TAN 12 (Cymru): Dylunio, GP1 a GP2 CDU a Stopiwyd Ynys Môn yn ystyriaethau pwysig o ran dyluniad ac edrychiad allanol y datblygiad.

Mae Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi D1 a D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Polisi EN2 CDU Ynys Môn a Stopiwyd yn bwysig o ran yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol o dan ddarpariaethau Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn a D1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisiau EN1 a EN2 y CDLI a Stopiwyd. Nid ydym yn credu y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad y dynodiad tirwedd hwn.

Mae i'r annedd arfaethedig do llechi a bydd edrychiad ffrynt a rhannau o'r drychiad gogleddol a dwyreiniol wedi eu cladio mewn gwaith cerrig naturiol. Mae'r gwydro ar y drychiad gogleddol wedi ei leihau er mwyn caniatáu i fwy o gerrig fod yn weladwy. Ychydig iawn o rinwedd pensaernïol sydd i'r adeilad gwreiddiol ac rydym o'r farn bod yr annedd newydd arfaethedig o ansawdd uchel ac o ddyluniad a fydd yn gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas.

Dim ond ychydig iawn sydd i'w weld o'r eiddo pan yn mynd i lawr neu yn mynd i fyny'r lôn gul serth. Pan yn mynd ar hyd y ffordd sy'n rhedeg yn gyfochrog i'r traeth dim ond ambell gip a welir o'r eiddo. Fodd bynnag, pan ydych ar y traeth hir ac eang sydd wedi ei ddynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (i lawr i'r llanw isel) daw'r datblygiad presennol a'r un arfaethedig yn fwy amlwg. Mae hefyd yr ystyriaeth bwysig o'r golygfeydd o'r llwybr arfordirol sy'n ffurfio rhan o lwybr arfordirol cenedlaethol Cymru Gyfan.

Yn hyn o beth mae'n cael ei gydnabod, pan yn edrych ar y datblygiad arfaethedig o'r llwybr arfordirol/traeth dim ond ychydig iawn o sgrinio cefndirol (y rhan fwyaf yn sgrwb ac eithin) lle bod gan eiddo cymdogol goed hen yn gefndir ac mae hynny'n lleihau eu hamlygrwydd ac felly unrhyw effeithiau gweledol posibl ar y gosodiad AHNE o'i gymharu â'r eiddo cyfagos a sefydlog sydd yn swatio i mewn i osodiad y llethr.

Mae hefyd yn berthnasol nodi bod Cynllun Rheoli'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (2009-2014)

yn dweud :

Polisi CCC 3.1 - bydd unrhyw ddatblygiadau arfaethedig o fewn AHNE yn cael eu hasesu'n gadarn i leihau unrhyw ddatblygu amhriodol fydd yn difrodi nodweddion arbennig a chymeriad yr AHNE neu integriti safleoedd Ewropeaidd.

Polisi CCC 3.2 - rhaid i bob datblygiad o fewn yr AHNE fabwysiadu'r safonau uchel o ddyluniad, deunyddiau a thirlunio i sicrhau eu bod yn ategu nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion sy'n seiliedig ar egwyddorion datblygu cynaliadwy ac sydd o faint priodol ac o natur briodol i nodweddion penodol yr AHNE yn cael eu cefnogi.

Mae paragraffau 5.3.5, 5.3.6 a 5.5.5 o Bolisi Cynllunio Cymru 'Argraffiad 6' Chwefror 2014 yn dweud mai'r prif fwriad wrth ddynodi AHNE yw cadw a gwella eu Harddwch naturiol. Rhaid rhoi'r statws uchaf o ddiogelwch i'r AHNE rhag datblygiadau amhriodol gyda phwysau mawr yn cael ei roi i gadw a gwella harddwch naturiol yr ardaloedd. Nid yw dynodiad statudol o anghenraid yn rhwystro unrhyw ddatblygu, ond rhaid i gynigion datblygu gael ei hasesu'n ofalus am eu heffaith ar y diddordebau treftadaeth naturiol y mae'r dynodiad wedi ei fwriadu i'w diogelu.

Tra'n cydnabod yn yr enghraifft hon bod angen barn eithaf cytbwys, ystyrir bod yr annedd newydd arfaethedig o ansawdd a dyluniad digon uchel fel y bydd yn ffitio i mewn gyda'r pethau o'i gwmpas a hynny heb niweidio harddwch naturiol yr ardal.

Effaith ar Fwynderau

Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn, GP1 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau preswyl, problemau llygredd a niwsans fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith o bwys ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos.

Tirlunio / Coed

Nid yw'r coed sydd ar y safle yn destun Gorchymyn Cadw Coed. Mae'r coed sydd yno yn darparu sgrinio ychwanegol o ochr y ffordd ond nid ydynt o bwysigrwydd yn unigol, ac yn llai amlwg na'r rhai ar ffin y safle. Mae gwaith wedi ei wneud yn ddiweddar ac mae coed wedi eu torri cyn cyflwyno'r cais.

Mae'r cais yn golygu altro'r trac presennol. Yn wreiddiol roedd mwy o goed yn cael eu heffeithio gan y cynnig, ond mae'r trac wedi ei ddiwygio fel bod llai o goed yn cael eu heffeithio. Y cynnig yn awr yw y bydd angen torri 2 goeden fel rhan o'r cynnig. Bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd bod y coed yn cael eu harchwilio cyn dechrau unrhyw waith i weld a oes unrhyw ystlumod yn bresennol. Mae'r tebygrwydd y gwelir ystlumod yn y coed yn isel oherwydd nad yw'r coed yn arbennig o fawr nac yn arbennig o hen .

Nid oes unrhyw dirlunio arall wedi ei gynnig fel rhan o'r cais. Mae'r safle eisoes yn cael ei sgrinio gan goed a gwrychoedd.

Mae'r Swyddog Bioamrywiaeth wedi gwneud sylwadau ar y cynnig a'r dewis fyddai cael arbenigwr i archwilio'r 2 goeden y bwriedir eu torri i weld a oes ystlumod ynddynt, cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Er gwaethaf hyn, ystyrir y byddai amod wedi ei eirio'n addas yn gweithredu fel diogelwch boddhaol o ran y rhywogaethau a ddiogelir.

Arolwg Rhywogaethau

Mae arolwg ystlumod eisoes wedi ei wneud ar yr annedd bresennol. Canlyniad yr arolwg oedd bod ystlum wedi ei weld yn dod allan o'r adeilad ac mae yna dystiolaeth bod ystlumod yng ngwagle'r to a bydd angen trwydded datblygu gan Cyfoeth Naturiol Cymru i wneud gwaith fydd yn difrodi neu'n

niweidio clwydfa ystlumod. Ni ellir gwneud y cais am drwydded ond ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei roi. Bydd arbenigwr yn bresennol ar y safle cyn dechrau unrhyw waith. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd fel y gall y 2 goeden y bwriedir eu torri gael eu harchwilio hefyd cyn dechrau unrhyw waith ar y safle.

Llwybr Troed

Mae Llwybr Troed Rhif 11 yn mynd drwy gwrtil yr ymgeisydd ac y mae'n gyfagos i'r datblygiad arfaethedig.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau na fydd y llwybr troed na'r giât bresennol yn cael eu styrbio.

Draenio

Bydd dŵr wyneb yn cael ei arllwys o'r safle drwy ddyfrgwrs sydd yno'n barod. Bydd dŵr budr yn cael ei arllwys i Becyn Trîn Carthffosiaeth. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi eu lleisio gan Cyfoeth Naturiol Cymru na'r Adran Draenio i'r cynigion hyn ac ystyrir y gallant gael eu hasesu o dan y Rheoliadau Adeiladu.

Cyfiawnhad

Ynghyd â'r cais fe gafwyd Arolwg Strwythurol sy'n egluro'r diffygion a ganfuwyd yn yr eiddo.

- Strwythur y To
- Llawr isaf yn Fewnol
- Waliau cerrig allanol
- Sylfeini annigonol

Nid ydym yn credu bod unrhyw werth pensaernïol o bwys i'r annedd bresennol.

Mae'r cynnig wedi ei leoli ar droedbrint yr annedd bresennol. Mae troedbrint yr annedd a fwriedir tua 30% yn fwy na'r gwreiddiol

7. Casgliad

Mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r holl bolisiâu a restrwyd uchod ac nid ydym yn credu y bydd yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad nac edrychiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

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) 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.

(03) 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 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.

(04) 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.

(05) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad a ganiateir yma hyd nes y bydd yr annedd bresennol wedi ei dymchwel yn llwyr.

Rheswm: I osgoi amheuaeth ac oherwydd na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn annedd ychwanegol ar y safle hwn oherwydd y lleoliad yn y cefn gwlad agored.

(06) Mae darpariaethau y Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A, B, C, E a F ac Rhestr 2, Rhan 2, Dosbarth B o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiaeir) (fel diwygiwyd) (Cymru) Gorchymyn 2013 (sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm:- Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder ac er lles diogelwch y briffordd.

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

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

(08) Rhaid i'r datblygiad a gymeradwyir yma gael ei wynebu gyda charreg leol naturiol o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio fel a ddangosir ar ddyluniad rhif IPR-2/13/04B Adolygiad B a dderbyniwyd ar 12 Mawrth 2014.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad

(09) Caiff y modurdy a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel modurdy breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd gyfagos o'r enw Cae Maes Mawr, Llanddona ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(10) Caiff y stabl a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel stabl breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd gyfagos o'r enw Cae Maes Mawr, Llanddona ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(11) Ni chaniateir gwneud gwaith i ddymchwel yr adeilad presennol rhwng 1 Mawrth neu 30 Medi yn unrhyw flwyddyn oni bai bod y safle wedi ei sicio am bresenoldeb adar yn nythu gan ecolegydd cymwys a'i fod wedi ei ardystio fel lle sy'n rhydd o adar yn nythu. Pe bai adar yn nythu yn cael eu gweld yno, ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r cywion wedi hedfan y nyth.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw adar sy'n nythu all fod ar y safle.

(12) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am y lle clwydo ystlumod o fewn gwagle'r to yn y garej a'r dull o gael mynediad iddo, ynghyd ag amserlen i ddarparu hynny, wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r gwaith ganlyn ymlaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid. Rhaid i'r ardal clwydo i ystlumod a'r pwyntiau mynediad gael eu cynnal a'u cadw am byth ar ôl eu gosod.

Rheswm: I liniaru colli cyfleon clwydo i ystlumod sy'n bresennol yn yr adeilad presennol.

(13) Bydd y ddwy goeden y bwriedir eu torri yn cael eu harchwilio gan ecolegydd i weld a oes ystlumod yn bresennol. Rhaid cyflwyno'r adroddiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar y safle.

Rheswm : Er mwyn sicrhau bod unrhyw risgiau fydd ar ôl i ystlumod/adar yn nythu yn cael eu gostwng.

(14) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 19/12/13, 07/02/14, 12/03/14 o dan cais cynllunio rhif 22C40A

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

- Safonau Parcio
- Cyfarwyddyd Dylunio Tai

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6) 'Chwefror 2014' – Paragraffau 5.3.5, 5.3.6 a 5.5.5

Cynllun Rheoli AHNE (2009-2014) – Polisi CCC 3.1 a CCC 3.2

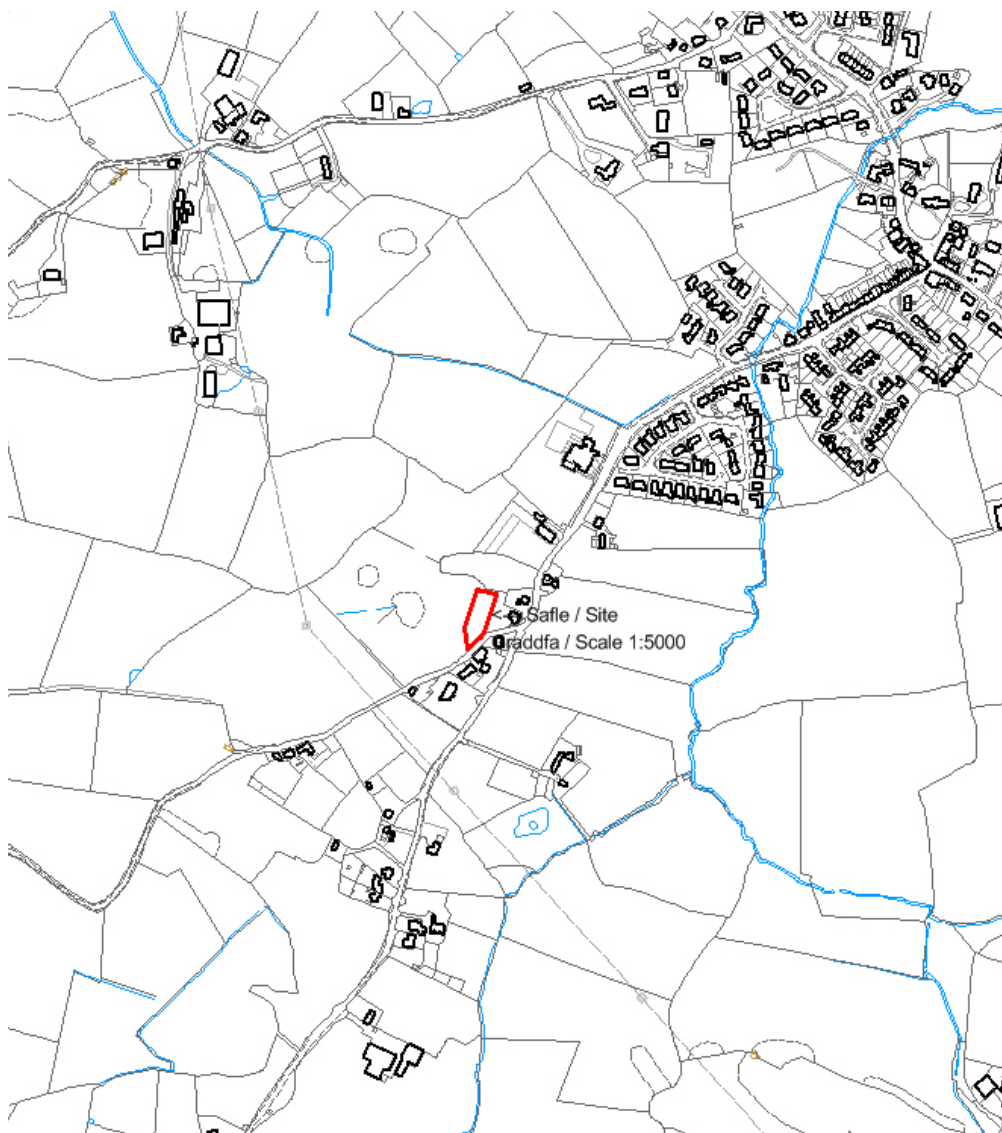
Rhif y Cais: 38C237B Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Huw Eurig Jones

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i geir ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land adjoining

Careg y Daren, Llanfechell



Pwyllgor Cynllunio: 04/06/14

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn wreiddiol ar ofyn yr Aelod Lleol. Bydd yr Aelodau yn cofio penderfynu i ganiatáu'r cais hwn yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor a hynny'n groes i argymhelliad y swyddogion.

Mae'r adroddiad hwn yn cael ei lunio yn dilyn y cyfnod o fis sydd ei angen ac mewn ymateb i'r penderfyniad a wnaed.

Roedd yr Aelodau'n ystyried bod y cynnig "yn estyniad bychan a rhesymol i'r pentref".

Mewn ymateb i hyn ac i gefnogi'r rheswm dros wrthod, rydym yn dweud o ystyried pellter y safle oddi wrth y datblygiad presennol ac oherwydd y byddir yn ymestyn i mewn i dir sydd heb ei ddatblygu, mae'r cynnig yn cyfateb i ddatblygu tameidiog sydd yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal. O ganlyniad ni ellir cefnogi'r honiad mai "Estyniad bychan a rhesymol" ydyw.

Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn cyfateb i estyniad annerbyniol i mewn i'r ffurf bresennol o ddatblygu gyda hynny'n cyfateb i ddatblygu tameidiog mewn lleoliad gwledig agored gan gael effaith andwyol ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal ac o'r herwydd byddai'n groes i bolisiau 31, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisiau HP4 ac EN1 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, polisiau A2 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2014).

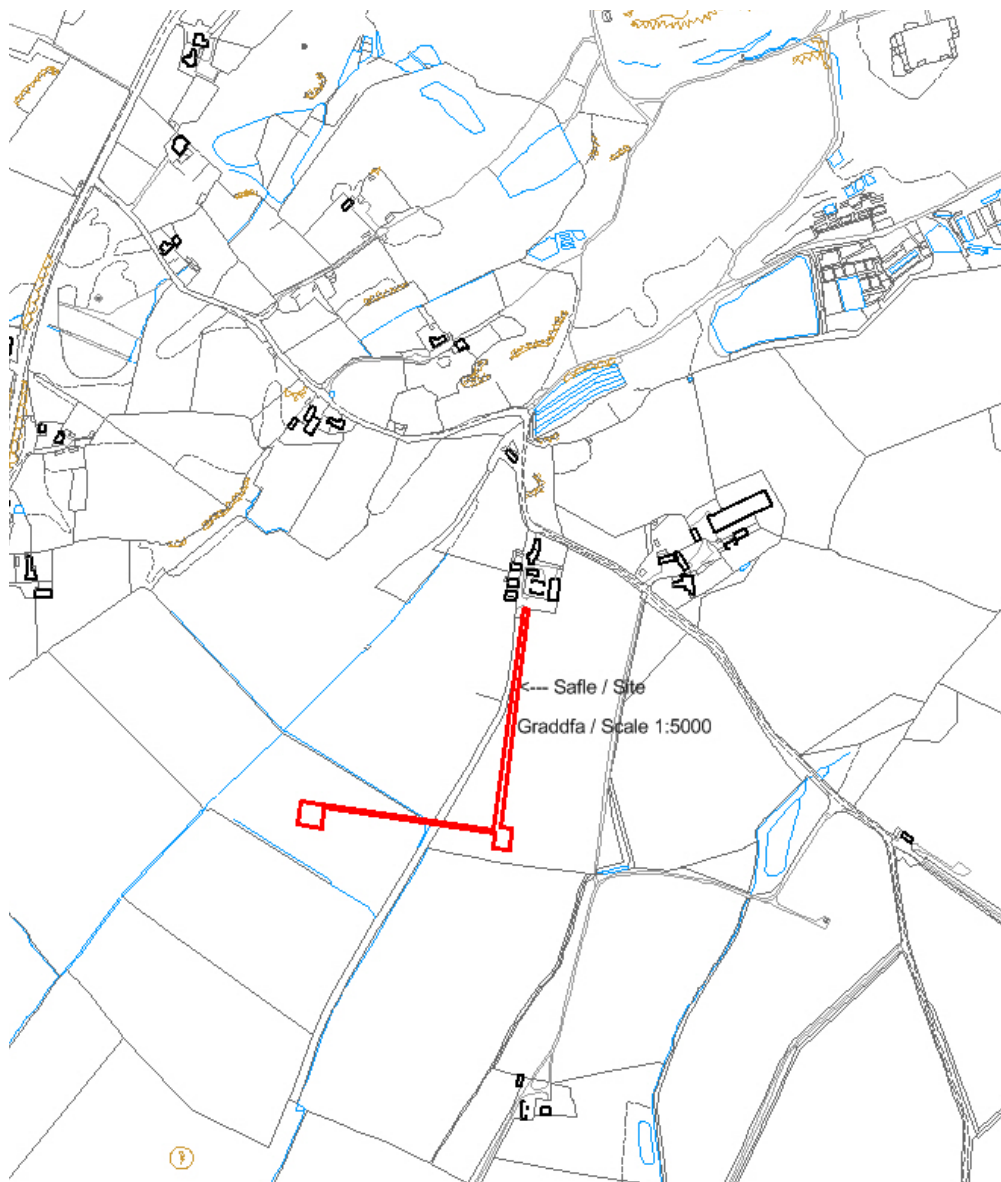
Rhif y Cais: 44C294B Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Hilda Owen

Cais llawn i godi twrbîn gwynt 20kW gyda uchder hwb hyd at 20.5m, diamedr rotor hyd at 13.1m ac uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 27.1m ar dir yn / Full application for the erection of a 20kW wind turbine with a maximum hub height of 20.5m, a rotor diameter of 13.1m and a maximum vertical upright height of 27.1m on land at

Plas Newydd, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais hwn i'r Pwyllgor yn wreiddiol oherwydd ei fod yn gais am dyrbin gwynt a chytunwyd y byddai'r holl geisiadau o'r fath yn cael eu cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w penderfynu. Bydd yr Aelodau yn cofio gwrthod y cais hwn yn y cyfarfod diwethaf yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Cyflwynir yr adroddiad hwn yn dilyn caniatáu cyfnod o fis i'r aelodau fyfyrion ar y cais fel sy'n ofynnol ac i ymateb i'r penderfyniad a wnaed.

Penderfynodd yr Aelodau wrthod y cais am y rhesymau isod:

“Effaith gronol andwyol ar y dirwedd”.

“Agosrwydd i'r AHNE ac effaith andwyol arno”

“Effaith andwyol ar olygfeydd o Fynydd Parys”

Mewn perthynas â'r materion hyn, ystyrir na fyddai gan y tyrbinau arfaethedig effaith gronol sylweddol o gofio ei berthynas gyda'r fferm wynt gyfredol sy'n nodwedd sylweddol ac amlwg iawn. Mae hynny'n wir hefyd am y golygfeydd o Fynydd Parys.

Mewn perthynas â'r AHNE sydd 3km i ffwrdd, er y gellir gweld y tyrbinau efallai o gyrion yr AHNE ym Mynydd Bodafon ychydig iawn o newid fyddai i'r dirwedd o edrych arni o'r AHNE ac ni fyddai hynny'n arwyddocaol.

Fel yr adroddwyd yn wreiddiol, mae GAPS wedi gwrthwynebu'r cynllun oherwydd bod dau dyrbin yn cael eu cynnig. Ar ôl dileu un tyrbina mae'r gwrthwynebiad wedi ei dynnu'n ôl ac awgrymwyd amod. Mae CADW hefyd wedi cyflwyno sylwadau ar y cynnig i gael 2 dyrbin. Mae'n dweud y dylid cymryd i ystyriaeth effaith gronol datblygiadau yn ardal Mynydd Parys i rwystro ymdeimlad o amgáu a dadgysylltiad o'r dirwedd ehangach. Mae hefyd yn ystyried nad oes gan y datblygiad, fe ymddengys, effaith sylweddol ar y ddau heneb sydd gerllaw ac eithrio effaith bosib y tyrbinau fel cefndir sy'n amharu.

Mynegwyd y pryderon hyn mewn perthynas â'r ddau dyrbin gwreiddiol a gynigiwyd ac fe'u cymerwyd i ystyriaeth wrth lunio argymhelliad.

Am y rhesymau a rhoddir uchod nid ystyrir y gellir cefnogi'r rhesymau dros wrthod y cais a gyflwynwyd yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio.

Argymhelliad

Caniatáu.

(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 tyrbin "y comisiynu" a hynny o fewn 28 diwrnod i'r ddaau 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 tyrbin sydd yn cael ei gymeradwyo yma dros:

27.1 metr	Uchder mwyaf y llafn *(i ben y llafn pan mae'n fertigol)
20.5 metr	Uchder mwyaf yr hwb
13.1 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 sŵn, gorffenwaith allanol a lliw'r tyrbin 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 tyrbin 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 tyrbin, 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 tyrbin 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 cyflawni'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 tyrbin 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 tyrbin i'r awdurdod cynllunio wedi derbyn cais rhesymol ysgrifenedig am y wybodaeth honno.

Rheswm: Er budd mwynderau'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 lleddfufu") yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu wedyn yn unol â'r "cynllun lleddfufu".

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 cymeradwyo'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 milwrol 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 cymeradwyo'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 i gynnal a'i gadw'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 lefel y sŵn a gynhyrchir gan y tyrbinau a ganiateir yma pan gaiff ei fesur 3.5m o ffasâd unrhyw annedd sydd wedi cael ei hadeiladu'n gyfreithlon neu y mae caniatâd cynllunio ar ei chyfer ar ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn yn uwch na 33dB LA90, 10 min neu 5dB(A) uwchlaw LA90 arferol, 10 min o lefelau sŵn cefndirol (gan gynnwys unrhyw gosb donyddol y cytunwyd arni'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol), gwynt ar gyflymder o 10 m/s ar uchder o 10m uwchlaw lefel y ddaear mewn lleoliad ger y tyrbîn. Bydd yr holl offer a methodoleg ar gyfer asesu cydymffurfiaeth gyda'r amod hwn a lleoliadau'r holl fesuriadau sŵn a chyflymder y gwynt wedi cael eu cymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio cyn cychwyn y gwaith datblygu.

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 chychwynnir unrhyw waith datblygu (gan gynnwys unrhyw waith daear neu glirio'r safle) hyd oni fydd manyleb archeolegol wedi cael ei chyflwyno i ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chytuno ganddynt. Bydd y gwaith datblygu a'r holl waith archeolegol yn cael ei wneud a'i gwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd oni fydd ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn caniatáu fel arall ar bapur.

Rheswm: Sicrhau rhaglen briodol ar gyfer mesurau lliniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2012 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig, Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

(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 caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Priffyrdd ynglŷn 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.

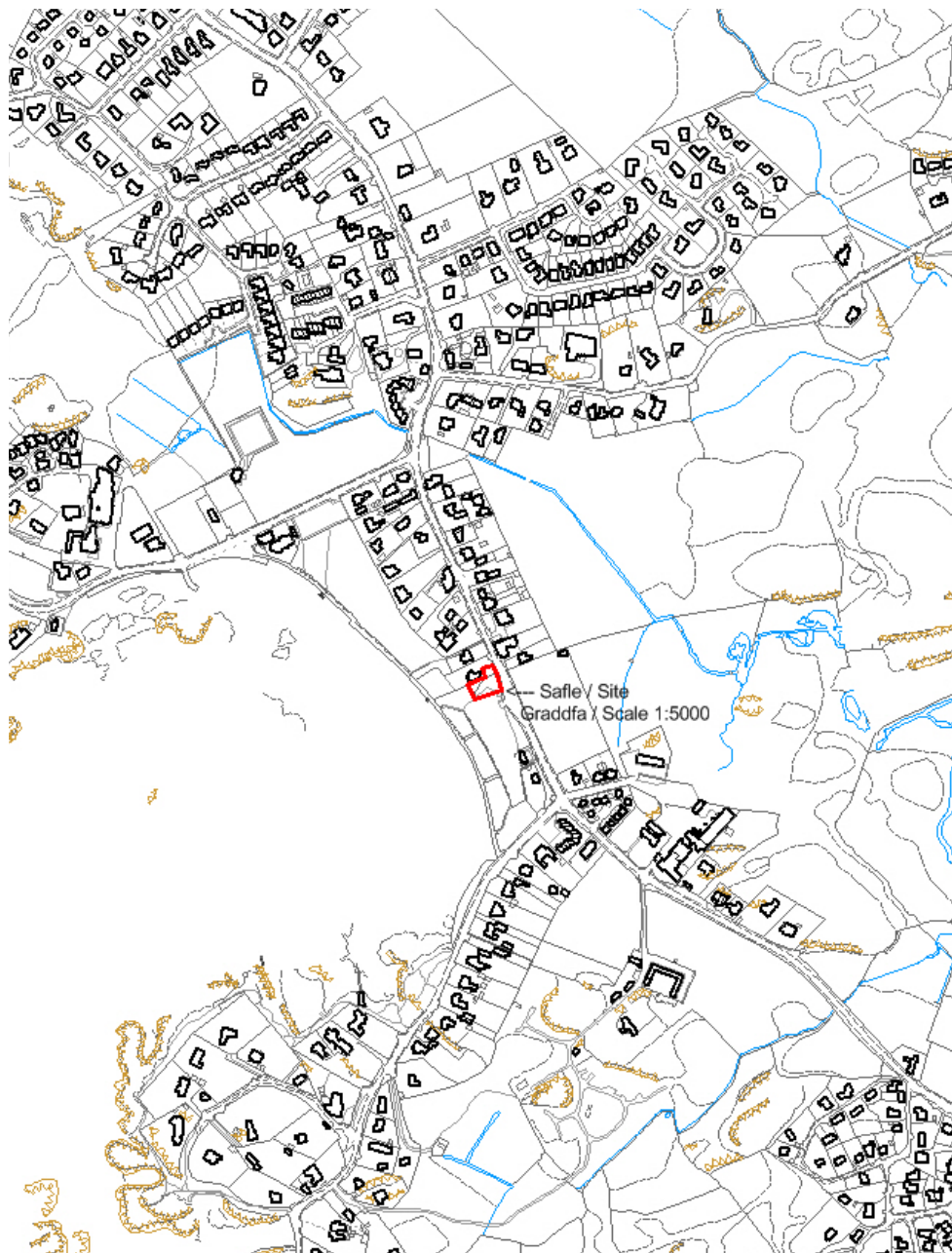
Rhif y Cais: 46C38S/ECON Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Phil Brown

Cais llawn ar gyfer codi bwyty ar dir ger / Full application for the erection of a restaurant on land adjacent to

Sea Shanty House,Lôn St. Ffraid,Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 04/06/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae rhan o safle'r cais wedi'i lleoli ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor. Cafodd y cais ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol (Y Cyng Trefor Lloyd Hughes).

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Mai penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 21 Mai.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli ar dir sydd ar Lôn St Ffraid yn Nhrefarddur. Mae'r cais yn ymwneud â chodi caffï / bwyty gyda decin allanol yn wynebu'r maes parcio cyfredol. Bydd rhan o wyneb allanol yr adeilad wedi ei rendro a bydd rhan ohono wedi'i orchuddio â phren. Bydd y maes parcio cyhoeddus ar gael i'w ddefnyddio o hyd ac ni fydd y cynnig yn cael effaith ar y cyfleusterau hynny. Mae'r datblygiad wedi'i leoli'n rhannol ar y twyni tywod.

Mae'r cais wedi'i gefnogi gydag adroddiad ecolegol.

2. Mater(ion) Allweddol

Yr effeithiau ar fwynderau gweledol a thrigiannol a materion sy'n ymwneud â'r briffordd, ecoleg, archeoleg a'r perygl o lifogydd.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1: Datblygiadau sy'n Creu Swyddi
Polisi CH1: Adloniant a Datblygiadau i Dwristiaid
Polisi D4: Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D9: Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif
Polisi D29: Safon y Dyluniad
Polisi D31: Llefydd agored
Polisi D32: Tirlunio
Polisi FF12: Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 5: Dyluniad
Polisi 16: Cyfleusterau Adloniant a Chymunedol
Polisi 26: Parcio Ceir
Polisi 28: Llif Llanwol a Llifogydd o Afonydd
Polisi 34: Cadwraeth Natur
Polisi 41: Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42: Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1: Polisi Cyffredinol

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi TR10: Safonau Parcio

Polisi TO1: Atyniadau Newydd ac Estyniadau i Atyniadau Cyffredol

Polisi EN1; Cymeriad y Dirwedd

Polisi EN4: Bioamrywiaeth

Polisi SG2: Datblygiad a Llifogydd

Canllawiau Cynllunio Atodol

Canllawiau Dylunio

Polisi Cenedlaethol neu Leol Perthnsaol

Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad)

NCT 5: Cadwraeth Natur

NCT 12: Dyluniad

TAN 13: Twristiaeth

TAN 15: Perygl o Llifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Y Cyng Trefor Lloyd Hughes: Gofyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad oherwydd y perygl o lifogydd a phroblemau perchennog y tir.

Aelod Lleol – Y Cyng Dafydd Rhys Thomas – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol – Y Cyng J M Evans: Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned: yn gwrthwynebu oherwydd bod y datblygiad yn rhy fawr i ganol y pentref, bydd yn gorlwytho'r isadeiledd ac mae'n anghymesur â'r amgylchedd adeiledig presennol; mae'r ardal hefyd yn dioddef llifogydd yn rheolaidd. Yn ychwanegol at hyn, mae'r Cyngor Cymuned yn codi materion nad ydynt yn rhai cynllunio mewn perthynas â chyfamodau, gohebiaeth gyda'r Pennaeth Gwasanaeth (Eiddo) ac ymgynghori.

Adain Briffyrd: Sylwadau ynghylch materion cyfreithiol/perchenogaeth. Cytuno i'r cynllun mewn egwyddor ond yn cynghori y dylai'r datblygiad fod yn uwch na'r bwnd llifogydd/ramp mynediad i'r maes parcio. Mae'r manylion hynny bellach wedi cael eu cyflwyno.

Adain Ddraenio: Manylion yn dderbyniol mewn egwyddor.

Dŵr Cymru – Amodau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Yr un modd ag Asiantaeth yr Amgylchedd, wedi cadarnhau ei fod yn fodlon bod lefel orffenedig y llawr yn uwch na'r trothwy llifogydd gyda lwfans addas ar gyfer newid hinsawdd mewn perthynas â'r perygl o lifogydd. Mae'r twyni tywod naturiol i'r gorllewin o'r adeilad arfaethedig yn gwarchod yr ardal yn gyffredinol rhag llifogydd llanwol ac o'r herwydd, ni ddylid gwneud unrhyw waith cloddio yn y twyni y tu draw i 3m o ymyl yr adeilad arfaethedig heb gael caniatâd ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Gan fod Cyngor Cefn Gwlad Cymru wedi cadarnhau fod y datblygiad 170m i ffwrdd o'r AHNE ddynodedig, ystyrir na fyddai'n cael unrhyw effeithiau arwyddocaol. Dylid ystyried unrhyw

ddiddordebau o ran bioamrywiaeth yn lleol.

Gofynnodd Cyfoeth Naturiol Cymru am asesiad llifogydd ar gyfer y cynnig ac, o ganlyniad i hynny, i godi lefel y llawr gorffenedig i o leiaf 4.6m AOD. Cafwyd cynlluniau diwygiedig gan yr asiant yn dangos lefelau llawr gorffenedig o 4.65m AOD.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Gofynnwyd am fanylion ychwanegol ynglŷn â'r dull adeiladu.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – mae'n debygol y bydd madfallod ar y safle a dylid cymryd mesurau rhesymol i'w hosgoi. Mae'r cais wedi cael ei ddiwygio i ddarparu cynefin trawsleoli yn y twyni i'r gorllewin o'r safle.

Ymateb Cyhoeddus i'r Ymgynghoriad: Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 29 o lythyrau o wrthwynebiad a 36 o lythyrau'n cefnogi'r cais wedi dod i law. Roedd y gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Cystadleuaeth:

Mae cyfamod yn bodoli i warchod y tir fel llecyn agored cyhoeddus ac o'r herwydd, ni fedr y Cyngor werthu'r tir i unigolyn ar gyfer menter fasnachol;

Nid yw maint a graddfa'r datblygiad yn gweddu i'r ardal;

Colli lle parcio;

Creu ac ychwanegu at dagfeydd traffig;

Mae'r safle'n rhan o safle cysegredig a hanesyddol;

Sawl cyfleuster o'r fath ar gael eisoes;

Dim angen am academi hyfforddi arall;

Risg o lifogydd wedi cynyddu ar ôl y stormydd yn ddiweddar

Nid yw materion sy'n ymwneud â chystadleuaeth a chyfamodau cyfreithiol yn faterion sydd o bwys arwyddocaol yn y broses gynllunio.

Mae'r llythyrau sy'n cefnogi'r cais yn nodi:

Croesewir y mewnfuddsoddiad

Bydd y cais yn creu swyddi

Er bod sefydliadau eraill ar gael yn lleol, nid ydynt o angenrheidrwydd yn cwrdd â'r holl ofynion

Bydd y cynnig yn ychwanegu at fwynderau lleol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C38 – Dymchwel y caffi presennol a chodi tŷ tafarn a bwyty newydd ynghyd â llety ar wahân ar gyfer y perchenogion yn Sea Shanty, Trearddur. GWRTHODWYD 15/05/1985

46C38A – Dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty a chaffi newydd ynghyd â byngalo ar gyfer y perchenogion ar dir yn Sea Shanty, Trearddur
CYMERADWYWYD 14/10/1985

46C38B – Dymchwel yr adeilad presennol a chodi bwyty/caiff gyda llety i'r perchenogion ar dir yn Sea Shanty, Trearddur. TYNNWYD YN ÔL 18/02/1988

46C38C – Cynlluniau manwl ar gyfer dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty/caffi gyda llety i'r perchenogion yn The Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 01/08/1988

46C38D – Cadw'r maes parcio fel y cafodd ei adeiladu sydd ddim yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd dan gyfeirnod 46/C/38C yn Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 21/04/1998

46C38E – Codi estyniad i ail-leoli'r gegin yng Nghaffi'r Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 13/01/1999

46C38H – Newid defnydd llawr gwaelod y caiff presennol yn annedd yn Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 26/02/2002

46C38J – Cais amlinellol i ddymchwel y caffi presennol ynghyd ag adeiladu dwy annedd ac adeiladu mynedfa newydd yn Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 30/01/2003

46C38Q – Codi caffi unllawr gydag annedd deulawr ynghlwm yn Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 19/08/2010.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle mewn man canolog yn Nhrearddur ac ar ymyl y ffin ddatblygu yn y Cynllun Lleol (mae rhan o'r cynnig o fewn cwrtil yr eiddo cyfagos ac o fewn y ffin ddatblygu). Mae Polisi 14 y Cynllun Lleol yn cefnogi datblygu cyfleusterau adloniant a chymunedol ar safleoedd dynodedig ac ar safleoedd eraill lle maent:

Yn ychwanegu at ansawdd ac amrediad y cyfleusterau sydd ar gael i drigolion ac ymwelwyr;
Yn tynnu'r pwysau oddi ar ardaloedd sy'n fwy sensitif o safbwynt amgylcheddol;
Yn cynyddu mynediad cyhoeddus i lecynnau agored sydd â gwerth adloniadol.

Dan y Cynllun Lleol, mae'r maes parcio a ffrynt y traeth yn cael eu dynodi fel llecyn agored neu ardal amwynder y dylid ei gwarchod dan Bolisi 16 a ddywed:

Bydd cynigion datblygu a fyddai'n arwain at golli llecynnau agored cyhoeddus neu breifat yn cael eu gwrthod lle mae gan y llecyn agored werth arwyddocaol o safbwynt adloniant, amwynder neu fywyd gwyllt.

Ni chafodd y dynodiad llecyn agored / ardal amwynder ei drosglwyddo i'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae safle'r maes parcio wedi'i gynnwys o fewn y ffin ddatblygu ynddo.

Mae'r cais yn un am fwyty / caffi masnachol ynghyd ag academi goginio'n cynnig cyrsiau mewn arlwyio sylfaenol a sgiliau lletygarwch a rheoli cysylltiedig.

Mae'r cais yn unol â'r polisi adloniant a chyfleusterau cymunedol oherwydd mae'n darparu amwynder ychwanegol yn y pentref a fydd yn ychwanegu at y cyfleusterau sydd ar gael i drigolion lleol a thwristiaid fel ei gilydd oherwydd mae mewn lleoliad canolog, mae'n hwylus ac mewn lleoliad cyfleus yn agos at y promenâd a mwynderau lleol eraill.

Gall defnyddwyr y safle sy'n cyrraedd mewn ceir ddefnyddio'r maes parcio talu ac arddangos cyfagos neu lecynnau parcio eraill yn y pentref. Mae'r safle mewn cornel yn y maes parcio.

Effaith o safbwynt y Briffordd: Mynegwyd pryderon fod traffig yn drwm yn Nhrearddur yn arbennig yn ystod y tymor ymwelwyr prysur. Codwyd pryderon ynghylch datblygu'r maes parcio oherwydd bydd y cynnig yn ychwanegu at nifer yr ymwelwyr ond yn lleihau'r llefydd parcio sydd ar gael ar eu cyfer. Bydd y datblygiad yn cael ei leoli ar y twyni yng nghornel y maes parcio ac ar ran o gwrtil yr annedd gyfagos ac nid ystyrir y bydd llefydd parcio'n cael eu colli. Gall defnyddwyr y safle sy'n

cyrraedd mewn ceir ddefnyddio'r maes parcio talu ac arddangos cyfagos neu lecynnau parcio eraill yn y pentref. Nid oes gan yr Awdurdod Prifffyrdd unrhyw wrthwynebiad.

Yr Effaith ar y Dirwedd a Mwynderau: Mynegir pryderon ran rai bod y cynnig yn rhy fawr ac nad yw'n gweddu â chymeriad y pentref. Mae eraill wedi sydd wedi cysylltu yn croesawu'r cyfleuster. Lleolir y safle rhyw 170m o ymyl yr Ardal a ddynodir yn un o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith niwtral ystyried cyd-destun yr adeiladau cyfredol a'r datblygiad y cafwyd caniatâd ar ei gyfer. Mae'r cynnig yn cynnwys gorchudd pren a rendr gwyn lle mae hynny'n briodol ar gyfer yr ymyl arfordirol. Bydd y deunydd toi o ddu rhychiog wedi ei beintio'n las â thema arfordirol ac yn anaddas o safbwynt yr ardal leol ar gyfer unrhyw beth ac eithrio'r math yma o ddatblygiad cwbl fasnachol.

Effeithiau Ecolegol: Mynegwyd pryderon bod rhan o'r safle ar y twyni tywod ac y gall madfallod fod ar y safle ac y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith arnynt. Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn cornel o'r maes parcio ar dir y gwnaed gwaith arno eisoes. Mae twyni y tu cefn i'r promenâd ac ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith arnynt. Mae'r cais wedi cael ei addasu i gynnwys y twyni i'r gorllewin a chyflwynwyd strategaeth fel y gellir dal a symud unrhyw fadfallod y deuir ar eu traws yn ystod y gwaith adeiladu a hynny'n unol â methodoleg safonol y cytunir arni mewn perthynas â'r cynefin yn y twyni sydd gerllaw.

Archeoleg: Mae'r ardal wedi bod yn ffocws gweithgareddau crefyddol a chladdu am ganrifoedd lawer. Oherwydd y cyswllt hirsefydlog hwn, cafodd rhan o'r twyni sydd yn ymyl y safle ac sy'n wynebu'r promenâd ei dewis fel y lleoliad ar gyfer Croes Mileniwm y pentref. Bu Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd yn gwneud gwaith cloddio helaeth ar safle Towyn Capel a deallir nad oes fawr o'r safle ar ôl er y gallai'r safle cyfagos ddatgelu gwybodaeth gysylltiedig petai gwaith cloddi'n cael ei wneud yno. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi gofyn am fanylion am sylfeini'r adeilad fel y gall gwblhau ei asesiad ynghylch a oes angen monitro'r safle. Amharwyd ar y twyni eu hunain dros amser ac nid ystyrir eu bod yn adnodd sylweddol.

Y Risg o Lifogydd: Mae'r safle o fewn parth C2 fel y'i diffiniwyd yn Nodyn Cyngor Technegol 15. Yn y NCT, cynghorir yn erbyn lleoli datblygiad bregus megis unedau preswyl neu wyliau mewn ardaloedd o'r fath. Dywed NCT 15:

All other new development should only be permitted within zones C1 and C2 if determined by the planning authority to be justified in that location. Development, including transport infrastructure, will only be justified if it can be demonstrated that:-

- i. Its location in zone C is necessary to assist, or be part of, a local authority regeneration initiative or a local authority strategy required to sustain an existing settlement¹; **or**,
 - ii Its location in zone C is necessary to contribute to key employment objectives supported by the local authority, and other key partners, to sustain an existing settlement or region;
- and,**
- iii It concurs with the aims of PPW and meets the definition of previously developed land (PPW fig 2.1); and,
 - iv The potential consequences of a flooding event for the particular type of development have been considered, and in terms of the criteria contained in sections 5 and 7 and appendix 1 found to be acceptable.

Caiff y datblygiad ei gyfiawnhau fel un sy'n rhan o strategaeth ddatblygu'r Awdurdod (mae'r tir wedi cael ei gynnwys yn y ffin ddatblygu yn y CDU a Stopiwyd) a bydd yn creu swyddi; mae'n rhan o'r

maes parcio a chwrtil yr annedd gyfagos ac mae'n dir sydd eisoes wedi'i ddatblygu; roedd Asiantaeth yr Amgylchedd fel yr oedd bryd hynny'n fodlon gyda'r perygl o lifogydd a oedd yn gysylltiedig â'r datblygiad.

7. Casgliad

Bydd y cynnig yn ychwanegu at yr amrediad o fwynderau sydd ar gael yn lleol. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan yr Awdurdod Priffyrdd ac ystyrir y gellir lliniaru unrhyw effeithiau ecolegol ac archeolegol drwy fynnu ar amodau. Mae'r risg o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn dderbyniol. Gofynnodd Cyfoeth Naturiol Cymru am asesiad o ganlyniadau llifogydd ac, ar ôl ystyried cynnwys yr asesiad, gofynnodd i lefel y llawr gorffenedig fod yn uwch. Mae cynlluniau diwygiedig wedi dod i law i roi sylw i'r cais hwnnw.

8. Argymhelliad

Caniatau'r cais gyda'r amodau a nodir uchod::

(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 fydd unrhyw oleuadau allanol yn cael eu gosod hyd oni fydd cynllun goleuo wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau'r preswylwyr.

(03) Bydd y safle'n cael ei ddatblygu'n unol â Chynllun Osgoi Rhesymol Clwydian Ecology ar gyfer Ymlusgiaid dyddiedig 21 Mawrth 2014 a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C38S/ECON oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd samplau o'r deunydd gorffen allanol wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau.