

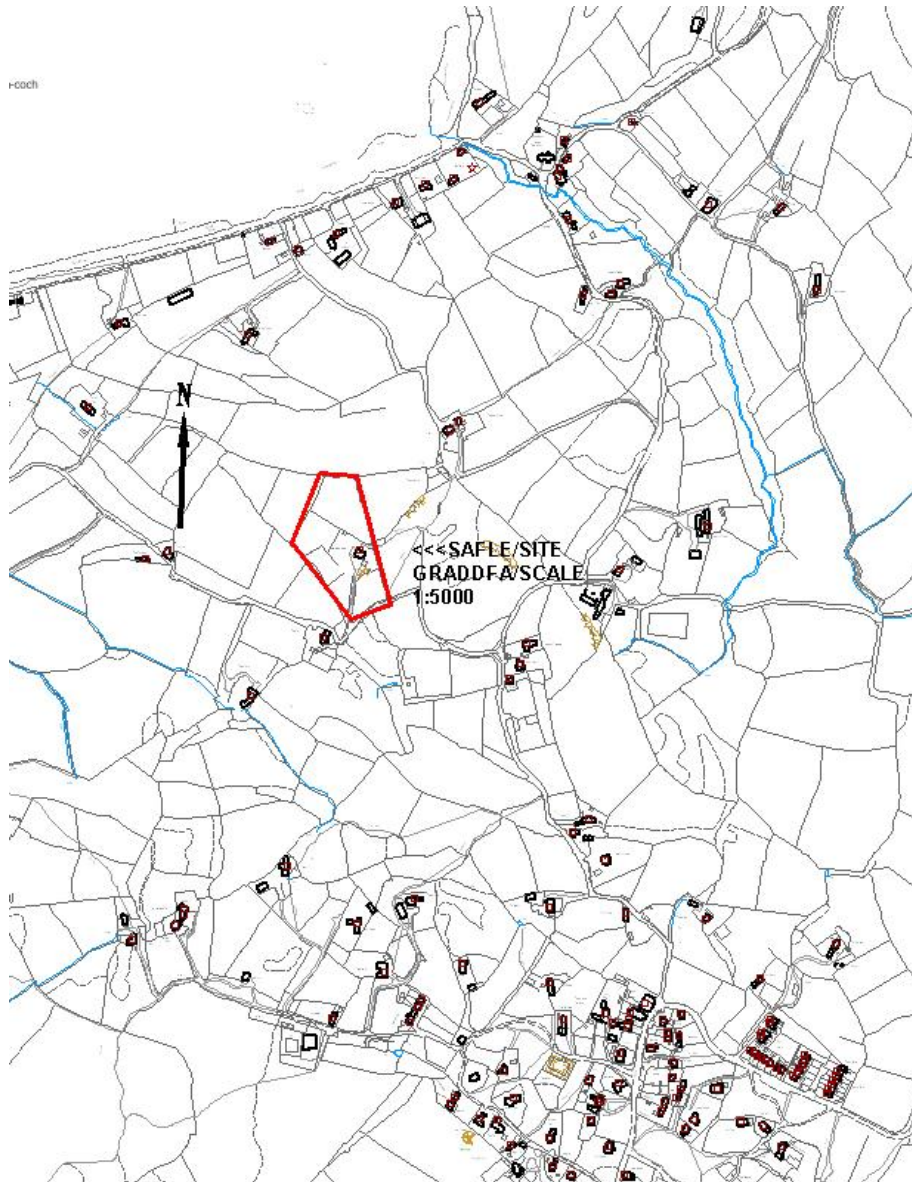
Rhif y Cais: 22C40A Application Number

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: 02/07/2014

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.

Ym mhwyllgor mis Mehefin fe argymhellodd yr aelodau y dylid gwrthod y cais oherwydd yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a hynny oherwydd ei faint, dyluniad ac na fyddai'n gweddu gyda'r dirwedd o'i gwmpas.

Mewn ymateb i'r rhesymau dros wrthod :-

- Rydym yn parchu ac yn cydnabod bod gan yr aelodau bryderon ynglŷn ag effaith posibl y datblygiad ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol oherwydd ei faint a'i dyluniad. Mae'n cael ei gydnabod hefyd ac rydym yn parchu'r pryder a leisiwyd gan yr aelodau bod maint yr annedd newydd yn sylweddol fwy na'r annedd bresennol.
- Nid oes ond ychydig iawn o deilyngdod pensaernïol yn perthyn i'r annedd wreiddiol ac rydym yn credu bod yr annedd newydd arfaethedig, tra'n cydnabod ei bod yn llawer mwy na'r annedd wreiddiol yn un o ansawdd a dyluniad uchel fydd yn gweddu gyda'r pethau o'i chwmpas. Yn ystod yr ymweliad safle a ddigwyddodd ar 21 Mai 2014, edrychodd yr aelodau ar y safle o'r traeth. Gellid gweld anheddau eraill wedi'u dotio o gwmpas ac a fyddai yn ein barn ni i'w gweld yn llawer mwy amlwg na safle'r cais.

Tra'n cydnabod bod angen dod i farn hynod o gytbwys yn yr enghraifft hon, ystyrir bod yr annedd a fwriedir yn lle'r hen annedd yn un o ansawdd a dyluniad uchel ac y bydd yn ffitio i mewn gyda'r pethau o'i chwmpas heb niweidio harddwch naturiol yr ardal.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i ddyrchwyl 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 Cyhoeddusrwydd

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 cyhoeddusrwydd 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 Pholisi 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 fwrriad 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 gynneg 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 bolisiau 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 greydau 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 unfurf 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

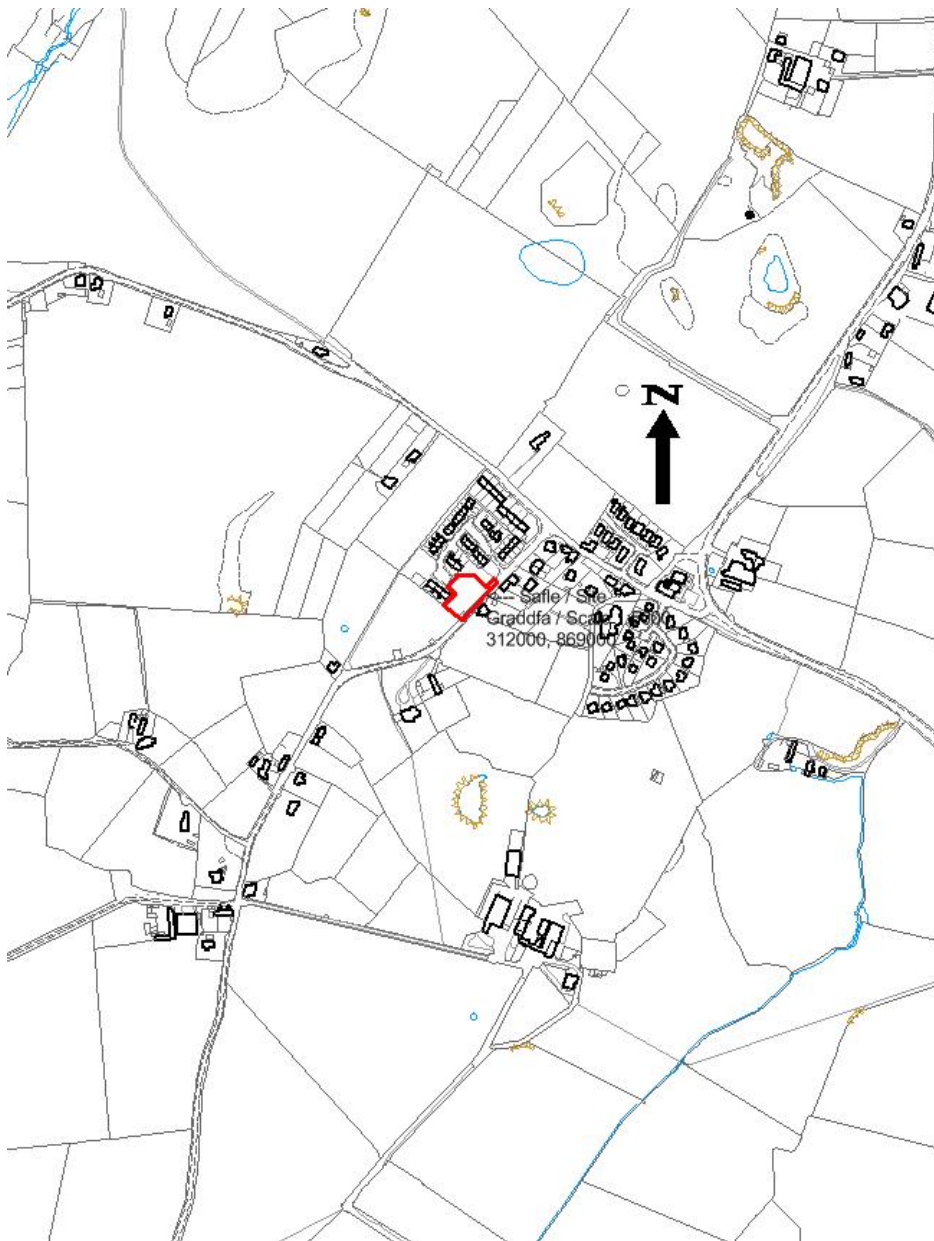
Rhif y Cais: 29LPA996/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service - Environment and Technical

Cais amlinellol ar gyfer codi 5 annedd newydd ar dir yn / Outline application for the erection of 5 dwellings on land at

Maes Maethlu, Llanfaethlu



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor ar dir y Cyngor. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2014 penderfynodd yr Aelodau gynnal ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Mehefin.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r maint a'r fynedfa wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 5 annedd ar dir gwag sy'n ffurfio rhan o'r stad dai yn Maes Maethlu, Llanfaethlu.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio â pholisïau safle eithriedig ag effeithiau ar y dirwedd

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – AHNE

Polisi 48 – Meini Prawf Tai

Polisi 50 – Pentre Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tir i Dai

Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai Newydd

Polisi A9 – Tai Fforddiadwy

Polisi D1 – AHNE

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 – AHNE

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6)

NCT 2 – Tai Fforddiadwy

CCA - Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol.

CCA – Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol – dim ateb i'r ymgynghori

Cyngor Cymuned – dim ateb i'r ymgynghori

Priffyrdd – yn awgrymu amodau

Draenio – y manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Tai – galw am dai fforddiadwy yn yr ardal a'r cais yn cyfrannu tuag at gyflawni'r angen.

Dŵr Cymru Welsh Water – sylwadau safonol

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu a hefyd ddeiseb gyda 59 o enwau arni yn erbyn y datblygiad arfaethedig. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar edrychiad a gosodiad y safle a dywedir nad ydynt yn gweddu gyda'r ardal o'u hamgylch a hefyd lleisiwyd pryderon ynglŷn â threfniadau parcio. Mae gosodiad arall wedi ei gyflwyno i gefnogi'r gwrthwynebiadau.

Mewn ymateb, nodir bod y cynnig fel y mae wedi ei gyflwyno yn darparu datblygiad ar ffyrnt y ffordd sy'n adlewyrchu rhifau 9 - 12 Maes Maethlu, gan ddarparu parhad i'r strydlyn. Mae'n cadw'r terfyn wal gerrig traddodiadol ac yn cau o amgylch y llecyn mewn ffordd draddodiadol. Mae lle parcio ceir yn y cefn. Mae hyn yn wahanol i'r gosodiad a gyflwynwyd gan y preswylwyr lle ceir datblygu gyda'i dalcen i'r ffordd, a hynny'n wahanol i'r datblygiadau eraill sy'n ffyrntio'r ffordd yn yr ardal, ac sydd â lle parcio ceir ar y plot a byddai'n arwain i symudiadau cerbydau yn agos i'r gyffordd newydd arfaethedig yn y ffordd; byddai'r gyffordd ei hun yn caniatáu i draffig wneud cylch o amgylch y stad yn hytrach na'i bod yn gweithredu fel cul-de sac fel a fwriedir; byddai'r wal gerrig draddodiadol yn cael ei bylchu i roi mynediad ac nid yw'r gosodiad yn cymryd unrhyw sylw o lefelau'r safle.

Mae ffurf a dyluniad yr adeiladau a fwriedir yn adlewyrchu dyluniad stad Maes Maethlu.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae Llanfaethlu yn anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol sydd fel arfer yn caniatáu datblygu plotiau unigol o fewn neu ar ffin yr anheddiad. Mae Llanfaethlu yn bentref o dan y CDU a stopiwyd sy'n caniatáu datblygu preswyl heb gyfyngiad ar y nifer o blotiau. Mae'r cynnig yn ymwneud a darn o wair gwag yn ffyrntio lôn fechan ac yn ffurfio parcel o dir heb ei ddatblygu ar stad dai Maes Maethlu. Mae'r egwyddor o godi 5 annedd ar y safle yn dderbyniol.

Mae'r ymgynghorwyr technegol yn fodlon gyda'r cynigion. Mae'r safle wedi ei godi ychydig yn uwch na'r lôn fach ond bydd yn ffurfio datblygiad ffyrntio i adlewyrchu'r patrymau stryd presennol. Mae ffin y ffordd yn cael ei ddiffinio gan wal gerrig ac ystyrir ei bod o fudd i fwynderau lleol i gadw'r nodwedd hon. Ceir mynedfa i'r plotiau drwy'r stad dai bresennol a bydd llefydd parcio yn cael eu darparu. Mae llwybr cerdded anffurfiol yn croesi cornel o'r safle a gyferbyn fe geir cae chwarae cymunedol.

Gofynnwyd i'r ymgeisydd egluro pa fesurau a fwriedir i gadw'r cyswllt hwn i sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r defnyddwyr presennol .

Mae'r anheddau arfaethedig wedi eu gwahanu'n dda oddi wrth y tai presennol ac yn adlewyrchu gosodiad a phatrwm y stad bresennol. Nid ydym yn rhagweld y bydd unrhyw lefelau annerbyniol o edrych trosodd na cholli preifatrwydd o ganlyniad i'r cynnig. Bydd y datblygiad yn cael effaith niwtral ar yr AHNE, ac yn gwneud defnydd o ddarn o dir sy'n cael ei danddefnyddio ac sy'n ffryntio'r briffordd ar stad dai bresennol. Mae'r datblygiad yn bwriadu cyflenwi 2 annedd fel unedau tai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn cynnig datblygiad tai ar barsel o dir sy'n cael ei danddefnyddio ac sy'n wag ac sy'n ffryntio'r briffordd ac yn ffurfio rhan o stad dai. Bydd y cynnig yn adlewyrchu'r datblygu sydd yno ar hyn o bryd a bydd yn cyfrannu tuag at anghenion tai fforddiadwy. Bydd y datblygiad yn cael effaith niwtral ar yr AHNE.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau a ganlyn:

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

Rheswm: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol.

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- i) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu ii) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol.

(04) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar waliau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwyir i weithredu'r datblygiad.

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

(05) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (01) uchod gynnwys manylion am y lefelau slab arfaethedig i'r adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Rhaid adeiladu'r adeilad(au) gyda slabiau ar lefelau fydd wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(06) Rhaid i'r wal derfyn o gerrig sydd wedi ei lleoli rhwng y safle a'r briffordd sirol gael ei chadw ac ni chaniateir codi dim byd fydd yn uwch na 1m o fewn 2m i'r wal hono.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ac i ddarparu gwelededd boddhaol i ddefnyddwyr y safle.

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

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

(b) Y lleoliad a'r math o ddodrefn goleuo stryd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau dull boddhaol o ddatblygu.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(09) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cyflwyno cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma a rhaid ei gadw wedi hynny i'r pwrpasau hynny yn unig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(10) Ni chaniateir dechrau'r gwaith datblygu hyd nes y bo manylion am le croesi rhwng y safle a'r cae chwarae gyferbyn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd. Ni chaniateir i neb fyw yn yr anheddau hyd nes y bo'r lle croesi wedi ei gwblhau yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo a'i fod ar gael i'w ddefnyddio.

Rheswm: Er lles mwynderau a diogelwch cerddwyr.

(11) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 6 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol). 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.

(12) 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 6 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 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon, neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

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

**(13) 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 6 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 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).**

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

(14) Ni chaniateir dechrau'r datblygiad hyd nes y bo manylion am y trefniadau i ddarparu 30% o'r anheddau ar y safle fel tai fforddiadwy wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid darparu'r tai fforddiadwy yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo. Rhaid i fanylion o'r fath gynnwys:

iv) Y math o ddarpariaeth tai fforddiadwy sydd i'w wneud a'u lleoliad ar y safle;

v) Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy;

vi) Y trefniant i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i ddeiliaid cychwynnol a dilynol y tai fforddiadwy; a

vii) Y meini prawf deiliadaeth sydd i'w defnyddio i benderfynu pwy fydd deiliaid tebygol ac olynol y tai fforddiadwy, a'r dulliau y byddir yn gorfodi meini prawf deiliadaeth o'r fath.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol mewn cydymffurfiaeth â pholisïau cyfredol.

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: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn ei gyfarfod ar 4 Mehefin 2014 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrthod caniatâd cynllunio, a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog, am y rhesymau isod:

1. Bod risg o lifogydd yn parhau oherwydd bod y safle mewn lleoliad bregus ar orlifdir;
2. Bydd llifogydd ar y maes parcio yn arwain at golli llecynnau parcio a fyddai'n golygu y byddai'n rhaid i gerbydau barcio mewn rhannau eraill o Drearddur ac ar y briffordd.

Cyflwynir yr adroddiad hwn mewn ymateb i'r rhesymau a gynigiwyd dros wrthod y cais yn unol â phrotocol y Cyngor.

1. Ymateb i'r Rhesymau dros Wrthod

Bod y risg o lifogydd yn parhau oherwydd bod y safle mewn lleoliad bregus ar orlifdir:

Derbynnir bod safle'r datblygiad ar orlifdir C2. Mae TAN 15 yn diffinio ardaloedd C2 fel gorlifdiroedd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd.

Yn unol â'r fframwaith rhagofalus a nodir yn y TAN, y disgwyliad yn y polisi yw mai dim ond datblygiadau llai bregus ddylai gael eu hystyried mewn gorlifdiroedd C2 yn amodol ar brofion cyfiawnhad, gan gynnwys pa mor dderbyniol fyddai'r canlyniadau.

Diffinnir datblygiadau bregus iawn yn y Nodyn Technegol fel pob eiddo preswyl (gan gynnwys gwestyau a pharciau carafanau), adeiladau cyhoeddus (e.e. ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden), datblygiadau diwydiannol sy'n arbennig o fregus (e.e. gorsafoedd pŵer, gwaith cemegol, llosgyddion), a safleoedd cael gwared ar wastraff.

Cynnig yw hwn ar gyfer datblygu caffï, gan gynnwys academi. Mae TAN 15 yn diffinio datblygiadau llai bregus fel datblygiadau diwydiannol, cyflogaeth, masnachol ac adwerthu cyffredinol, isadeiledd trafniadaeth a chyfleustodau, meysydd parcio, safleoedd cloddio mwynau a chyfleusterau prosesu cysylltiedig, ac eithrio safleoedd cael gwared ar wastraff. Mae'r defnydd arfaethedig yn disgyn i'r categori hwn o ddatblygiad yn hytrach na'r categori sy'n diffinio datblygiadau bregus iawn.

Fel yr esboniwyd yn adroddiadau blaenorol y swyddog, ac fel y cadarnheir uchod, gellir ystyried datblygiadau llai bregus mewn gorlifdiroedd C2 yn amodol ar fodloni'r profion cyfiawnhad. Mae paragraff 6.2 y TAN yn nodi'r profion fel a ganlyn:

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

- iii. Bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigwr 2.1) a,
- iv. Bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn atodiad 1.

Mae'r cais yn cwrdd â'r profion cyfiawnhad. Fel y dywedwyd eisoes, safle tir llwyd yw hwn - mae ganddo ganiatâd cynllunio eisoes am annedd. Nid yw'r ymgynghoreion statudol ar faterion risg llifogydd wedi gwrthwynebu'r cais. Cydnabyddir y bydd y maes parcio dan ddŵr pan fo llifogydd yn digwydd, ac mae hynny'n unol â'i bwrpas cynlluniedig. Er gwaethaf hynny, nid oes gan yr asiantaeth statudol unrhyw bryderon y byddai lleoli'r datblygiad ar y safle hwn yn cynyddu'r risg o lifogydd i safleoedd neu ddatblygiadau eraill.

Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn caniatáu datblygiadau llai bregus mewn ardaloedd o'r fath. Heb dystiolaeth o niwed, ac am ei fod yn groes i gyngor a gafwyd gan yr ymgynghorai, nid ystyrir y gellir cynnal y rheswm hwn dros wrthod mewn apêl.

Bydd llifogydd ar y maes parcio yn arwain at gollu llecynnau parcio a fyddai'n golygu y byddai'n rhaid i gerbydau barcio mewn rhannau eraill o Drearddur ac ar y briffordd: Yn ystod yr ymweliad â'r safle, fe welodd yr Aelodau bod rhywfaint o ddŵr wedi cronni ar ran o'r maes parcio ond bod y rhan fwyaf ohono'n sych a bod modd ei ddefnyddio. Roedd y dŵr wedi cronni o ganlyniad i nifer o ddyddiau o law trwm iawn yn ystod stormydd hir o fellt a tharanau. Yn gynharach yn y flwyddyn, pan gafwyd tywydd garw iawn trwy'r wlad gyfan a phan gafwyd llifogydd mewn nifer o ardaloedd a difrod i'r amddiffynfeydd arfordirol yn Nhrearddur, llwyddodd y maes parcio i gyflawni ei swyddogaeth a dal y gorlif. Er bod tywydd o'r fath yn digwydd, ac er gwaethaf proffwydoliaethau y bydd yn digwydd yn amlach yn y dyfodol oherwydd newid hinsawdd, nid yw'r rhain yn ddigwyddiadau dyddiol neu fisol. Efallai y byddai digwyddiad rhyw lond llaw o weithiau yn ystod y flwyddyn lle byddai'r cyfan o'r maes parcio dan ddŵr ac na ellid ei ddefnyddio. Gellid tybio mai dim ond lleiafrif dewr fyddai'n dymuno mentro allan i'r traeth mewn amgylchiadau o'r fath ac felly mae'n debyg y byddai llai o bwysau ar ddefnyddio'r maes parcio nag yn ystod y tymor gwyliau prysur. Mae lle ar gael gyferbyn â'r maes parcio i barcio am gyfnodau cyfyngedig ac mae maes parcio cyhoeddus ar wahân wedi ei greu ar Lon Isallt fel rhan o'r cynllun i amddiffyn yr arfordir. Mae cyfyngiadau parcio yn y cyffiniau, felly mae'n annhebygol y byddai cerbydau yn cael eu parcio 'en masse' yn yr ardal p'un a fyddai'r prif faes parcio ar gael i'w ddefnyddio ai peidio. Mae'r datblygiad wedi ei anelu tuag at y rheini a fydd yn defnyddio'r traeth a'r arfordir, ac er na ellir diystyru'r ffaith y gallai cwsmeriaid eraill nad ydynt yn mynd i'r traeth ei ddefnyddio hefyd, gellir tybio bod y rheini sy'n defnyddio'r cyfleuster yn parcio yn y maes parcio beth bynnag i ymweld â'r traeth. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais. Fel y gwelwyd ar yr ymweliad â'r safle, mae'r cynllun wedi ei leoli yn bennaf ar y twyni ac yng nghwrtill yr annedd gyfagos, yn hytrach nag ar y maes parcio ei hun. Ystyrir na ellid cynnal y rheswm hwn dros wrthod mewn apêl.

2. Casgliad

Bydd y cynnig yn ychwanegu at yr amrywiaeth o fwynderau yn yr ardal. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu ac ystyrir y gellir lleddfu unrhyw effeithiau ecolegol ac archeolegol trwy osod amodau. Mae'r risg o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn dderbyniol. Os cyflwynir apêl yn erbyn diffyg penderfyniad neu oherwydd bod y cais wedi ei wrthod, nid ystyrir bod dystiolaeth i gefnogi'r rhesymau a gynigiwyd gan yr Aelodau ac felly ni ellir eu cynnal mewn apêl. Atgoffir yr Aelodau yn barchus o faterion costau, sef yn unol â'r cyngor yng Nghylchlythyr 23/93 (Dyfarnu costau mewn achosion Cynllunio ac achosion Eraill (gan gynnwys Gorchmynion Prynant Gorfodol), bod costau yn debygol o gael eu dyfarnu yn erbyn awdurdod am wrthod caniatâd cynllunio'n afresymol lle na ddylai awdurdod cynllunio rwystro, atal neu oedi datblygiad a fyddai'n cael ei ganiatáu'n rhesymol fel arall yn wyneb y cynllun datblygu ac ystyriaethau perthnasol eraill. Os rhoddir rhesymau dros

wrthod, bydd disgwyl i'r awdurdod gynhyrchu tystiolaeth fel sail ar gyfer pob rheswm dros wrthod, trwy gyfeirio at y cynllun datblygu ac ystyriaethau perthnasol eraill - bydd pob rheswm dros wrthod yn cael ei archwilio am dystiolaeth bod darpariaethau'r cynllun datblygu a'r canllawiau a'r cylchlythyrau cynllunio perthnasol wedi eu cymryd i ystyriaeth. Mae'r datblygiad yn yr achos hwn yn cydymffurfio gyda chanllawiau TAN 15 o ran y risg o lifogydd ac nid yw'r ymgynghorai statudol wedi gwrthwynebu. Anogir yr aelodau yn barchus i ailystyried eu hargymhelliad o wrthod.

3. Argymhelliad

Caniatau'r datblygiad yn amodol ar yr isod:

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

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

(02) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol hyd nes bo cynllun goleuo wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid bwrw ymlaen gyda'r datblygiad wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gytunwyd ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw ar gyfer unrhyw amrywiad.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl.

(03) Datblygir y safle yn unol â Chynllun Clwydian Ecology dyddiedig 21 Mawrth 2014 – 'Reptile Reasonable Avoidance Scheme' – a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C38S/ECON ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatad ysgrifenedig ar gyfer unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau gwarchoddedig a all fod ar y safle

(04) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes bydd samplau o ddeunydd y gorffenwaith allanol wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid bwrw ymlaen â'r datblygiad wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw ar gyfer amrywiad.

Rheswm: Er lles mwynderau