

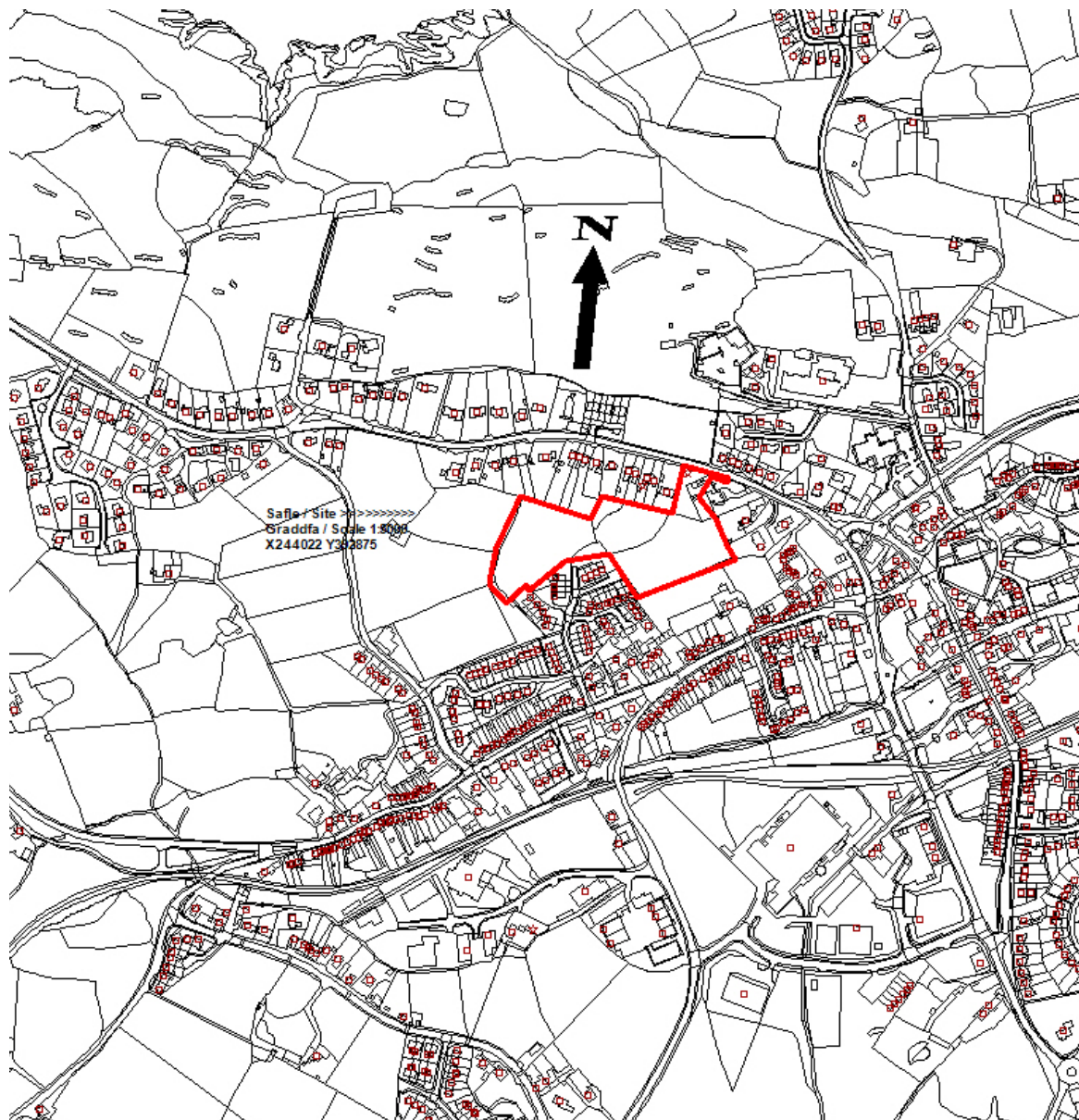
Rhif y Cais: **11LPA896D/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Head of Service (Property)**

**Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ol ar gyfer codi 40 o unedau preswyl ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection of 40 residential units on land near**

**Maes Mona, Amlwch**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DPJ)**

**Argymhelliad:**

Ganiatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

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

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o ardd eiddo preswyl yn "Craigwen" a'r caeau amaethyddol rhwng yr eiddo hwn a Maes Mona tua'r de.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn sy'n cynnwys arwynebedd o 1.80 hectar ac mae'n gais am hyd at 40 annedd gyda 30% ohonynt i fod yn dai fforddiadwy. Ynghyd â'r cais fe geir.

- Cynllun gosodiad i'r datblygiad yn dangos 41 o unedau preswyl.
- Cynllun manwl o'r fynedfa i gerbydau i'r A5025 "Ffordd Porth Llechog" yn cynnwys y lleiniau gweledded arfaethedig.
- Adroddiad Sgopio Ecolegol.
- Manylion draenio carthffosiaeth a dŵr wyneb.
- Assessiad ar y laith Gymraeg

### **2. Mater(ion) Allweddol**

- Yr egwyddor o ddatblygu a pherthynas â'r pethau o'i gwmpas.
- Fforddiadwyedd
- Cyfraniad at Addysg
- Yr laith Gymraeg
- Gosodiad, Edrychiad Allanol a'r Amgylchedd Hanesyddol
- Coed, Y Dirwedd a Nodweddion Ecolegol
- Priffyrdd
- Draenio Dŵr Budr a Dŵr Wyneb

### **3. Brif Bolisiâu**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A2 - Tir ar gyfer Tai

FF12 - Safonau Parcio

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

1 - Polisi Cyffredinol

49 - Anheddau Diffiniedig

#### **Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd**

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)

HP2 – Dwysedd

HP3 – Datblygiad Tai Newydd – Prif Ganolfannau a

Chanolfannau Eilaidd.

## **Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)**

**Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy**

**Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur**

**Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio**

**Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelodau Lleol:** Dim ymatebion wedi dod i law

**Cyngor Tref Amlwch:** Dim gwrthwynebiadau

**Draenio:** Argymell amodau a chyngor ynghylch draenio

**Priffyrdd:** Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Swyddog Cadwraeth:** Mae'r safle y tu allan i ardal gadwraeth Amlwch ac ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal ddynodedig nac ychwaith ar y golygfeydd i mewn neu allan ohoni.

Yn ychwanegol at hyn, ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar gymeriad neu osodiad yr adeiladau rhestredig sydd o'i gwmpas.

Nid yw'r coed sydd ar y safle wedi cael eu gwarchod gan Orchmynion Diogelu Coed.

**Gwasanaethau Amgylcheddol:** Argymell amod ynghylch tir llygredig, oriau gwaith ac yn argymell cyngor ar faterion amrywiol eraill.

**Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol:** Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar yr ystyriaethau a restrwyd.

Gofynnwyd am gyfraniad gan yr **Adran Dysgu Gydol Oed/Addysg** fel y manylwyd ar hynny ym mhrif gorff yr adroddiad.

**Dŵr Cymru:** Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyfoeth Naturiol Cymru:** Dim yn ymwybodol o unrhyw lifogydd ar y safle, fodd bynnag, mae cwrs dŵr ar hyd ffin orllewinol y safle a bydd angen ei ddiogelu a'i gadw'n agored.

Yn ychwanegol at hyn, argymhellir amod yn gofyn am ddarparu cynllun rheoli dŵr wyneb.

Argymhellir bod yr amod ynghylch tirwedd yn cael ei ddiwygio er mwyn sicrhau nad oes unrhyw golli cynefin a chysylltedd.

Dygir sylw at y ffaith fod y cynnig yn Safle o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol/Arbennig Amlwch a Mynydd Parys. Dywed Polisi Cynllunio Cymru bod hon yn ystyriaeth o bwys yn y broses gynllunio a

rhaid rhoddi sylw dyledus iddi wrth wneud penderfyniad.

## **Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd**

Ymddengys nad oes unrhyw oblygiadau archeolegol o bwys ar gyfer y cynllun hwn.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

**11LPA896/CC** - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl. Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol - 13.12.09.

**11LPA896A/CC** - Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd Caniatáu gydag amodau - 06.07.10

**11LPA896B/CC** - Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd Tynnwyd yn ôl - 10.09.13

**11LPA896C/CC/SCR** - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl. Tynnwyd yn ôl - 10.09.13

**11LPA896E/SCR/CC** - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol Dim angen - 27.02.14.

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

#### **Yr Egwyddor o Ddatblygu**

Dyrannwyd y safle fel cynnig preswyl T1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a T59 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r ffaith fod y safle wedi'i gynnwys yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn adlewyrchu'r ffaithfod caniatâd hanesyddol byw yn parhau ar y safle, ac mae'r egwyddor o ddatblygu preswyl yn dderbyniol.

#### **Fforddiadwyaeth**

Mae Polisi 51 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn ceisio sicrhau tai fforddiadwy ar safleoedd lle ceir 10 uned breswyl neu fwy. Mae Polisi HP7 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ceisio negydu hyd at 30%. Sydd wedi ei gytuno gan yr ymgeisydd.

#### **Cyfraniad at Addysg**

Mae adran Dysgu Gydol Oes y Cyngor wedi gofyn am gyfraniad ariannol o £181,728 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Gynradd Amlwch. Mae hyn yn seiliedig ar nifer y disgyblion ysgol gynradd a ddaw yn sgil y datblygiad yn ystod y 5 mlynedd nesaf a'r capasiti sydd ar gael yn y dalgylich ar hyn o bryd.

#### **Yr Iaith Gymraeg**

Mae Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor yn dweud bod yn rhaid cael Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cynnig. Deallir y bydd yr wybodaeth hon yn cael ei chyflwyno'n fuan a bydd diweddariad yn cael ei roddi yn y Pwyllgor Cynllunio.

#### **Safle, Edrychiad Allanol a deunyddiau**

Mae'r cais yn un amlinellol ac ystyrir bod y cynllun arwyddol yn dderbyniol gyda'r amodau a

argymhellir.

### **Nodweddion Coed a Thirwedd**

Mae yna goed yng ngardd Craigwen sydd i'w gweld yn amlwg wrth ddod i mewn i Amlwch a bydd angen eu symud er mwyn darparu'r lleiniau gwelededd sydd eu hangen yn y fynedfa i gerbydau i'r datblygiad ac nid yw Swyddog Tirlunio'r Cyngor yn gwrthwynebu. Mae gwrychoedd a choed eraill ar safle'r cais a nodir yn y manylion a gyflwynwyd eu bod i'w cadw ac mae amodau wedi'u hargymhell ynglŷn â hyn.

Yn unol â sylwadau CNC, mae'r amod tirwedd isod yn ymgorffori'r gofynion o ran cadw'r nodweddion yn y diwedd a chysylltedd.

Mae safle'r cais yn Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol/Arbennig Amlwch a Mynydd Parys. Oherwydd bod datblygiadau'n barod i'r de a'r gogledd o'r safle a bod lôn i'r gorllewin ohono, ystyrir y byddai'n dderbyniol llenwi i mewn y rhan hon o'r anheddiad. Gyda'r amodau ar argymhellir mewn perthynas â deunyddiau, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac ar edrychiad y dirwedd.

### **Priffyrdd**

Ceir mynediad i gerbydau i'r datblygiad i'r A5025 ar Ffordd Porth Llechog. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos lleiniau gwelededd sy'n 2.4 x 75 o fetrau'r naill ochr i'r fynedfa arfaethedig i gerbydau. Roeddid yn disgwyl am sylwadau'r Swyddog Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

### **Draenio Dŵr Wyneb a Charthffosiaeth**

Bydd carthffosiaeth o'r datblygiad yn cael ei gysylltu i'r garthffosiaeth gyhoeddus ac mae Dŵr Cymru wedi argymhell caniatâd amodol. O safbwynt dŵr wyneb mae Adain Ddraenio'r Cyngor wedi cadarnhau bod y datblygiad yn dderbyniol. Gyda'r amodau a argymhellir. Disgwilir sylwadau gan Dŵr Cymru ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

### **7. Casgliad**

Mae'r cynnig yn dderbyniol yn amodol ar unrhyw amodau ychwanegol a argymhellir gan yr Adain Briffyrdd a Dŵr Cymru.

### **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r cais** gyda'r amodol i:

- a) Cwblhau cytundeb cyfreithiol gyda rhwymedigaeth angen:
  - Darpariaeth o 30% o'r unedau yn dai fforddiadwy.
  - Cyfraniad o £181,728 tuag at addysg ar gyfer y nifer o ddisgyblion ysgolion cynradd rhagwelir y caiff ei gynhyrchu gan y datblygiad yn y pum mlynedd nesa gan ystyried capasiti.
  
- b) Wedyn bod caniatad cynllunio yn cael ei gymeradwyo gyda'r amodau dilynol yn ychwanegol i unrhyw rhai ychwanegol gan Priffyrdd a Dŵr Cymru. Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

**(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:**

**i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**

**ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ôl.**

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm : I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(03) Cyn cychwyn ar y datblygiad rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion edrychiad *\*I gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, a graddfa a thirweddu'r safle (a elwir ar ôl hyn y 'materion a gedwir yn ôl')*.**

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

**(04) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (3) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

**(05) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wyneb allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.**

Rheswm : I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(07) Does dim datblygiad o gwbl i gael ei ymgymryd yn ystod y tymor nythu adar (Ebrill i Awst), oni bai bod cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio yn cael ei dderbyn nad oes nythod wedi meddiannu yn cael ei aflonyddu.**

Rheswm: I leddfu effaith y datblygiad ar rywogaeth wedi gwarchod.

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

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

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

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

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

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

**(11) Bydd cynllun tirlunio a chysylltedd ecolegol a fydd yn cynnwys y cwrs dŵr ar ffin orllewinol safle'r cais, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun tirlunio ac ecolegol yn cynnwys manylion am y modd y bwriedir cadw a diogelu coed, prysgwydd, glaswelltir asid sych lefel isel a gwrychoedd, cynlluniau ar gyfer plannu coed newydd yn lle hen rai (gan gynnwys coed llwyfen a fedr wrthsefyll haint), manylion ysgrifenedig (gan gynnwys braenaru a gweithgareddau eraill sy'n gysylltiedig â choed, prysgwydd, gwrychoedd neu laswelltir), rhestrau o blanhigion yn nodi rhywogaethau, maint y planhigion, y niferoedd a'r dwysedd a rhaglen weithredu. Bydd rheoli'r llecynnau agored yn y tymor hir yn cael ei gynnwys yn y cynllun a bydd wedyn yn cael ei weithredu a'i gadw'n unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.**

Rheswm: Er bydd mwynderau, mwynderau gweledol a bioamrywiaeth yr ardal.

**(12) Bydd y cynllun tirlunio ac ecolegol a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau fel a ganlyn:-**

**a) Bydd yr holl waith tirlunio ac ecolegol yn cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun a gymeradwywyd yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad sy'n cael ei gymeradwyo yma, neu'n unol â rhaglen a gytunwyd gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

**b) Bydd yr holl goed newydd a blennir yn cael eu lleoli'n unol â gofynion Tabl 3 Safonau Prydeinig BS5837:2005 Coed mewn perthynas ag Adeiladu: Argymhellion (neu unrhyw ddogfen sy'n diweddarau neu'n disodli'r Safon Brydeinig hon).**

**c) os bydd unrhyw goed, prysgwydd neu wrychoedd a blannwyd yn unol â'r amod hwn yn cael eu symud, yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd oed, prysgwydd neu wrychoedd o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol.**

Rheswm Er budd mwynderau, mwynderau gweledol a bioamrywiaeth yr ardal leol.

**(13) Ni cheir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bo'r dull newydd o fynd i mewn ac allan wedi'i leoli a'i osod allan yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.**

Rheswm: Rheswm: I leihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(14) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bo'r lleiniau gwelededd ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd wedi eu darparu a rhaid cadw'r ardal o fewn y lleiniau gwelededd yn rhydd o unrhyw rwystr fydd yn uwch na 1.0 metr uwchben lefel sianel i mewn y gerbydlon.**

Rheswm: I ddarparu rhyng-weledd digonol rhwng y fynedfa a'r droedffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod cerddwyr a defnyddwyr y fynedfa.

**(15) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran o'r datblygiad hyd nes y bo'r fynedfa wedi'i gosod allan gyda graddiant o 1 mewn 20 am belter fydd yn 5.0 metr o leiaf y tu hwnt i ochr y gerbydlon.**

Rheswm: I leihau perygl ac angyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

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

Rheswm: I leihau perygl ac angyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(17) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a ddarparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 blwyddyn i ddechrau gweithio ar y safle neu cyn pen unrhyw gyfnod arall y cytuno'r Awdurdod Cynllunio Lleol arno yn ysgrifenedig, pa ddyddiad bynnag sy'n digwydd cyntaf.**

Rheswm: I leihau perygl ac angyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(18) Cyn dechrau'r datblygiad ganiateir yma rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig gynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys y trefniant i fabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei fywyd. Rhaid i'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael eu rhoi ar waith yn unol ag amserlen sydd hefyd i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: I leihau perygl ac angyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(19) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd cynlluniau mewn perthynas â'r materion isod a gadwyd yn ôl yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio a'u cymeradwyo ganddo:**

- (a) croestoriadau hydredol ac ar draws mewn perthynas â'r lôn ar y stad yn dangos lefelau arfaethedig y lôn o gymharu â'r lefelau daear presennol a lefelau arfaethedig llawr y garej.**
- (b) Draenio dŵr wyneb a'r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y ceunentydd, diamedr y peipiau, data dylunio ac arllwysfa.**
- (c) Lleoliad a math y goleuadau stryd.**
- (d) Maint a lleoliad y cyfleusterau parcio.**

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwlustod i ddefnyddwyr y briffordd ac er mwyn sicrhau y gall cerbydau dynnu i fwrdd, parcio a throi'n glir o'r briffordd.

**(20) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.**



Rheswm: Er lles prydfferthwch yr ardal.

**(21) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio yn unol ag amod (3) uchod ddangos yr annedd wedi ei lleoli a'i dylunio fel na fydd unrhyw ffenestr mewn ystafell fyw yn edrych tros ffenestr mewn ystafell fyw bresennol ar bellter o lai na 21 metr neu ardd unrhyw annedd gyfagos ar bellter o lai na 10.0 medr.**

Rheswm I warchod amwynderau anheddau cyfagos.

**(22) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu a gymeradwyir dan y caniatâd hwn hyd oni fydd cynllun ar gyfer darparu a gweithredu system reoli dŵr wyneb wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd cynllun o'r fath yn cael ei weithredu cyn adeiladu unrhyw arwynebeddau anhydraidd sy'n draenio i'r system oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cytuno fel arall yn ysgrifenedig. Rhaid i ddŵr wyneb o arwynebeddau anhydraidd newydd gael ei gyfyngu i'r lefel Greenfield gyfatebol ar gyfer y safle, a rhaid cytuno ar y lefel gyda Cyfoeth Naturiol Cymru (hyd at ac yn cynnwys digwyddiad glaw 1 mewn can mlynedd gyda lwfans ar gyfer newid hinsawdd).**

Rheswm: I atal y risg gynyddol o lifogydd ar ac oddi ar y safle.

**(23) Os canfyddir neu os amheuir yn ystod y gwaith datblygu a gymeradwyir yma fod deunydd yn llygredig, yna dylai'r datblygwr gynnal profion ar y pridd a'i ddadansoddi. Os cesglir bod y safle'n llygredig, yna dylid cyflwyno strategaeth adfer addas i'r awdurdod cynllunio lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig. Yna, bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol ag unrhyw gynllun adfer a gymeradwywyd yn ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r amod hwn.**

Rheswm Sicrhau fod unrhyw lygredd ar y tir yn cael ei ddatrys yn foddhaol.

**(24) Ni fydd unrhyw waith adeiladu ond yn cael ei wneud ar yr amseroedd canlynol – 0800 i 1800 – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 i 1300 ar ddydd Sadwrn a dim gweithio ar ddydd Sul neu Gwyliau'r Banc.**

Rheswm Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

### ***Er Gwybodaeth***

***Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn ymwneud yn unig â Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) ac nid yw'n honni ei fod yn rhoi unrhyw ganiatâd all fod ei angen o dan ddarpariaethau cyfreithiol ar wahân gan Ewrop a'r Deyrnas Unedig yng nghyswllt rhywogaethau a ddiogelir. Dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y cafodd ei ddiwygio) a than Reoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol etc) 1994, mae'n drosedd amharu ar ystumod yn eu cuddfan, neu ladd neu anafu ystumod neu beri difrod neu rwystro agoriad i'r man cludo pa un a ydyw'r man cludo yn cael i ddefnyddio ar y pryd ai peidio. Os ceid tystiolaeth bod y lle yn cael ei ddefnyddio gan ystumod, efallai wedyn y bydd rhaid sicrhau trwydded gan Lywodraeth Cymru (Rhanbarth Cefn Gwlad) cyn gwneud unrhyw waith datblygu. Cynghorir yr ymgeisydd i gysylltu gyda Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd CF10 2NQ, ffôn 02920 823363.***

***Canlyniad yr arolwg oedd na welwyd unrhyw dystiolaeth bod daearau moch daear ar y safle, ond roedd rhai llecynnau gyda drysni tew yn anodd i'w hastudio. Mae moch daear a'u daearau yn cael eu diogelu o dan y Ddeddf Amddiffyn Moch Daear 1992 ac os gwelir***

*tystiolaeth o fodolaeth moch daear yn ystod y gwaith fydd yn cael ei wneud yna fe ddylai'r gwaith hwnnw stopio a rhaid cysylltu gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ar unwaith.*

## **9. Polisiâu Eraill**

### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

D29 (Dyluniad) FF11 (Traffig) FF15 (Gofynion Cerddwyr).

### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

42 (Dyluniad) 48 (Meini Prawf Datblygu Tai)

### **Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd**

GP2 (Dyluniad) EN1

**Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol (2008)**

**Safonau Parcio Ynys Môn (2008)**

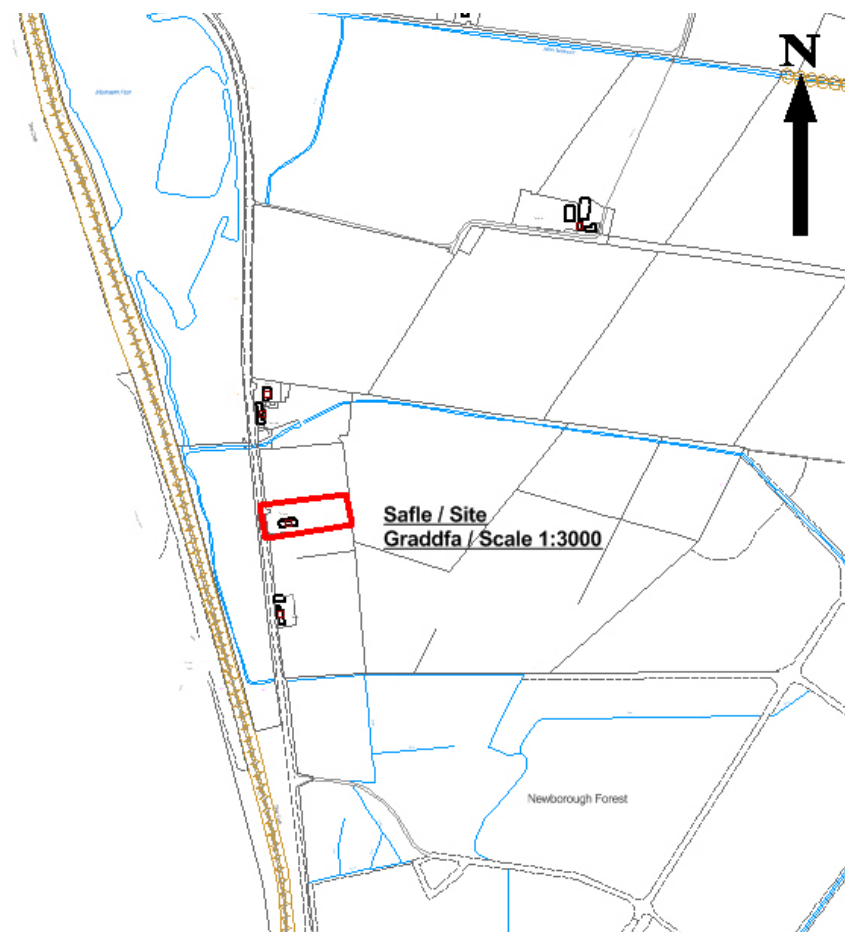
Rhif y Cais: **15C91D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Paul Barron**

**Cais llawn i ddymchwel yr ystafell ardd presennol ynghyd a chodi adeilad pwll nofio yn ei le yn  
/ Full application for the demolition of the existing garden room together with the erection of a  
swimming pool building in its place at**

**Ty Canol, Malltraeth**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol.

**1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae safle'r cais rhwng pentref Malltraeth a phentref Niwbwrch ar hyd ffordd yr A4080. Gardd fawr yw'r safle ac y mae'r cynnig hwn yn gorwedd ym mhendraw'r ardd.

Y bwriad yw dymchwel y sied ardd bresennol a chodi adeilad pwll nofio yn ei le.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a fydd adeilad y pwll nofio arfaethedig yn effeithio ar eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar y dirwedd oddi amgylch.

**3. Prif Bolisiau**

**Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 42 - Dyluniad

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

**Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

**Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014**

**Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad**

**4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Aelod Lleol Ann Griffith** – Galw i fewn

**Aelod Lleol Peter Rogers** - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyngor Tref** – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Sylwadau – dim gwrthwynebiad.

## **Adran Draenio - Sylwadau**

**Ymgynghoriad Cyhoeddus** - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle a rhoddwyd llythyrau personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau yw 06/11/2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

15C91: Dymchwel yr annedd bresennol a chodi byngalo ar y safle yn Ty Canol, Malltraeth Caniatau - 20/03/95

15C91A - Dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd yn Ty Canol, The Cob, Malltraeth Tynnu'n ôl - 26/09/03

15C91B - Dymchwel yr annedd p[resennol ynghyd a chodi annedd newydd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Ty Canol, The Cob, Malltraeth Caniatau - 07/04/04

15C91C – Cais llawn ar gyfer codi porth ceir dwbl a storfa yn Ty Canol, Malltraeth Caniatau – 07/06/2013

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Y bwriad yw dymchwel y sied ardd bresennol a chodi adeilad pwll nofio yn ei lle. Y mae wedi ei leoli ar ddiwedd yr ardd. Mae arwynebedd sgwâr cyffredinol adeilad y pwll nofio yn 109.48 metr sgwâr.

Bydd yr adeilad pwll nofio arfaethedig ar gyfer defnydd preifat. Mae digon o le yng ngardd yr ymgeisydd i allu derbyn y cynnig.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol gan y byddent yn cyfateb i'r annedd bresennol ac ni fyddent felly yn edrych allan o le.

Nodir y gellir gweld y cynllun arfaethedig o'r A4080 o'r De yn ogystal ag o'r Cob. Mae'r dirwedd oddi amgylch yn wastad. Mae gwrychoedd o amgylch cwrtil yr ymgeisydd. Bydd y pwll nofio arfaethedig wedi ei leoli ym mhen yr ardd, ymhellach i ffwrdd o'r A4080 a byddai hynny'n lleihau'r effaith ar y dirwedd oddi amgylch. Nid ydym yn credu y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar y dirwedd arfaethedig i'r fath raddau ag y dylid gwrthod y cais.

Nid ydym yn credu y bydd y cynllun arfaethedig yn cael unrhyw effaith andwyol ar unrhyw eiddo cyfagos. Mae'r annedd agosaf tua 115 metr i'r De a'r un agosaf wedyn tua 140 metr i'r Gogledd. Nid oes unrhyw anheddau yng nghefn nac yn ffrynt yr annedd. Mae'r annedd wedi ei amgylchynu gan gaeau. O ystyried bod digon o bellter rhwng y cynnig ac eiddo'r cymydog agosaf, nid ydym yn credu y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar eiddo unrhyw gymydog i'r graddau y dylid gwrthod y cais. Bydd amod yn cael ei rhoi i sicrhau y bydd y pwll nofio arfaethedig ar gyfer defnydd preifat yn unig ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd masnachol/ busnes o fath yn y byd.

### **7. Casgliad**

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Felly, ystyrir y dylid caniatáu'r cynnig gydag amodau.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

**(02) Bydd yr adeilad pwll nofio y rhoddir caniatâd iddi yma yn cael ei defnyddio i un diben yn unig, sef fel adeilad pwll nofio breifat ynghlwm ar y tir a amlinellir yn goch ar y cynllun lleoliad a gymeradwyir yma (Cynllun Rhif DC4666 / D01) ac i 'run diben masnachol na busnes arall.**

Rheswm: Er lles mwynderau

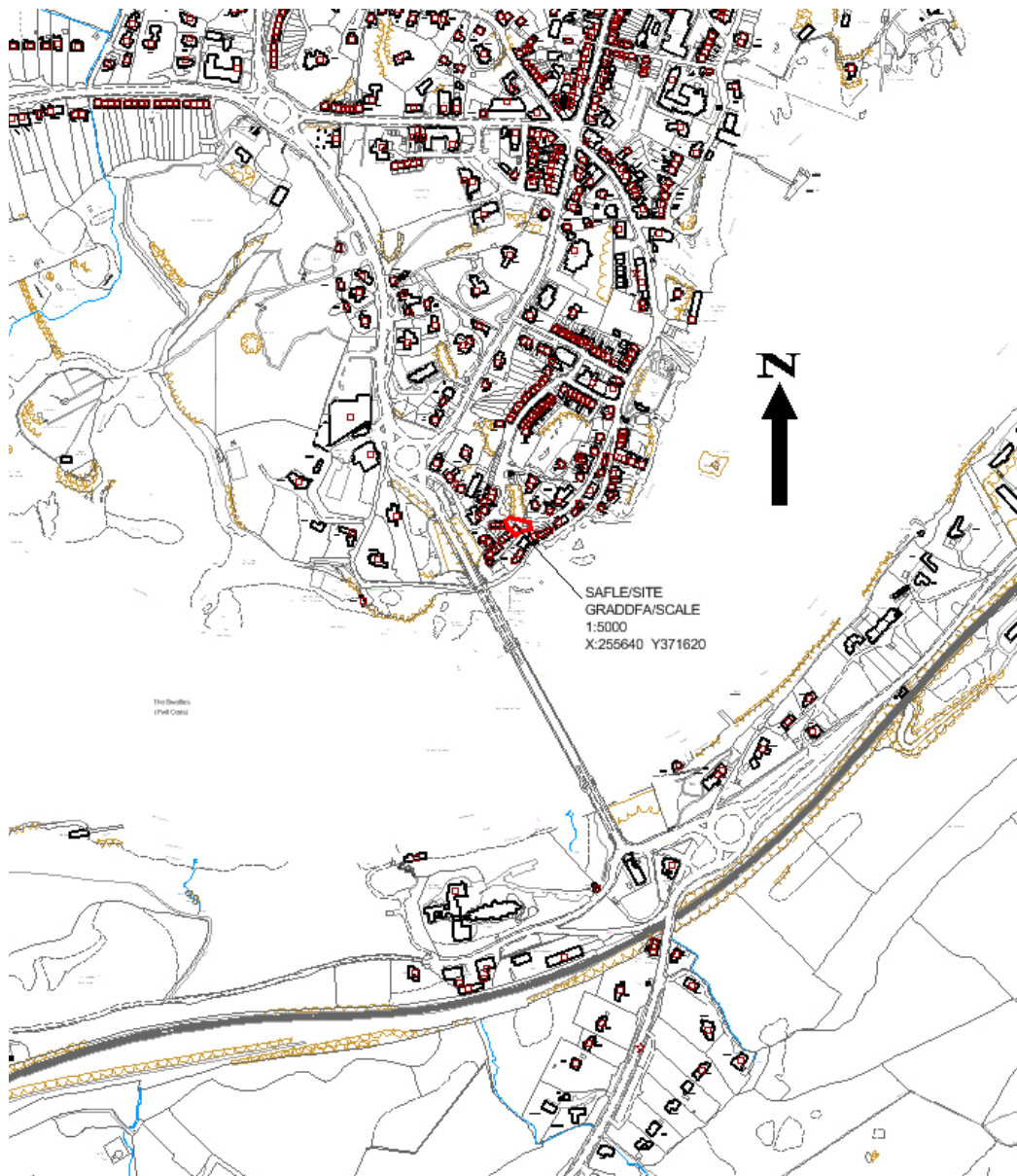
Rhif y Cais: **39C305C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs J Cole**

**Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at**

**5 Cambria Road, Menai Bridge**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatau.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

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

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais llawn yw hwn i osod ffenestri newydd yn y drychiad blaen, darparu drysau gwydr a balconi ynghyd â chodi ramp i'r drychiad cefn yn 5 Ffordd Cambria, Porthaethwy

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw'r dyluniad, lleoliad ac a fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos ac ar yr Ardal Gadwraeth.

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 40 – Diogelu Adeiladau

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 - Estyniadau

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D1 –Tirwedd

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D25 – Tirwedd

Polisi D26 – Tirwedd

#### **Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN1 – Tirwedd

Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyngor Tref** – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Aelod Lleol (Cyng. Alun Mummery)** - Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio i'w ystyried

**Aelod Lleol (Cyng. Jim Evans)** - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad



**Aelod Lleol (Cyng. Meirion Jones)** - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Sylwadau sylfaenol

**Adran Draenio** – Sylwadau

Rhodddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau unigol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan ei fod yn ddatblygiad o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15 Hydref, 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

39C305 – Dymchwel y garej bresennol ynghyd â'r balconi uwchben yn 5 Ffordd Cambria, Porthaethwy – 10/09/00 – Caniatawyd

39C305A - Gwaith altro ac ymestyn yn 5 Ffordd Cambria, Porthaethwy - Tynnu yn ôl

39C305B - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn 5 Ffordd Cambria, Porthaethwy – Tynnu yn ol

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Prif Ystyriaethau** - Y materion allweddol y mae angen rhoi sylw iddynt yw'r dyluniad, y lleoliad ac a fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos ac ar yr Ardal Gadwraeth.

**Dyluniad** - Ystyrir y byddai tynnu'r ffenestri dormer to fflat cyfredol a gosod yn eu lle ddormer to crib gyda gorchudd llechi a balconi Juliette yn gwella cymeriad ac edrychiad yr annedd a'r Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys ramp dur ar y llawr cyntaf yng nghefn yr eiddo. Nid oes modd gweld y ramp o'r briffordd gyhoeddus ac nid ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Ni fydd y balconi newydd yn edrych dros eiddo cyfagos i raddau helaethach na'r un presennol. Mae balconi'r garej presennol yn uwch na'r balconi newydd. O'r herwydd, ystyrir na fydd y balconi newydd yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

**Effaith ar Eiddo Cyfagos** - Rhodddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo cyfagos am y datblygiad. Nid oedd unrhyw sylwadau anffafriol wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

## **7. Casgliad**

Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb iddo ymddangos yn orlawn neu wedi ei orddatblygu gyda hynny'n cael effaith andwyol ar yr ardal leol neu ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol ynghylch Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio, Paragraff 4.11 Hyrwyddo Cynaliadwyedd drwy Dylunio Da, Canllawiau Polisi Cynllunio (Cymru) Argraffiad 7 a'r polisiau sydd yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

## **8. Argymhelliad**

I **ganiatau** y datblygiad yn unol ar amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

**(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 osgoi unrhyw amheuaeth.

**(02) Bydd y goleuadau newydd yn y to yn rhai o fath cadwraeth proffil isel oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn foddhaol o safbwynt pensaernïol ac o safbwynt Cadwraeth.

**(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 15/09/2014 o dan gais cynllunio rhif 39C305C.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth



**Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (IWJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan yr Aelod Lleol – Y Cyngorydd Derlwyn R Hughes.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais yn un i amrywio amod (01), caniatâd cynllunio 40C233 fel y gellir cadw'r lôn fechan i ddibenion amaethyddol ac ar gyfer anghenion gweithredol Maes Carafanau Tyddyn Isaf.

Lleolir y safle yn ardal wledig Bae Llugwy, Dulas. Ceir mynediad i'r lôn fechan sy'n cael ei hystyried fel rhan o'r cais ar hyd lôn fechan breifat o'r A5025.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad yn dderbyniol o ran ei effaith ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos, yr effaith weledol ar yr ardal leol a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriad (AHNE) a diogelwch ar y ffyrdd.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirwedd

Polisi 35 – Cadwraeth Natur

Polisi 37 – Mynediad Cyhoeddus

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D1 – AHNE

Polisi D4 – Lleoliad, Safle, Dyluniad

Polisi CH1 – Twristiaeth a Hamdden

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi D1 – AHNE

Polisi D4 – Lleoliad, Safle, Dyluniad

Polisi EN2 – AHNE

### **Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 : Gorfodi Rheolaeth Gynllunio**

#### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Adran Briffyrdd** – Ym marn yr adran briffyrdd, mae'r fynedfa'n dderbyniol o ran lled a gwelededd. Caniateir i gerbydau amaethyddol ddefnyddio'r briffordd breifat hon ar hyn o bryd, felly ni châi'r defnydd arfaethedig effaith andwyol ar y fynedfa bresennol a'r briffordd a fabwysiadwyd.

**Swyddog Llwybrau** – Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar y llwybr cyhoeddus. Mae Llwybr Rhif 1 yn ymyl y datblygiad ac ni fyddai rhyddhau caniatâd cynllunio yn golygu y byddai gan yr ymgeisydd hawl i ymyrryd gyda'r hawl dramwy gyhoeddus.

**Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC)** – Wedi rhoi cyngor mewn perthynas â defnyddio gwastraff a reolir. Ym marn CNC, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar unrhyw safleoedd cadwraeth natur statudol neu unrhyw rywogaethau a ddiogelir.

**Dŵr Cymru** – Dim ymateb.

**Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol** – Nid yw'r cynnig yn peri risg benodol i'r safle bywyd gwyllt.

**Cyngor Cymuned** – Dim ymateb

**Aelod Lleol** – Wedi galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio. Adlewyrchu pryderon y trigolion lleol.

**Ymateb i'r cyhoeddusrwydd.** Cafwyd 17 llythyr o wrthwynebiad ac mae'r pwyntiau'n cael eu crynhoi isod:-

- Mae'r cynnig yn ymyrryd gyda Llwybr Rhif 1
- Nid yw trac y cais yn croesi Llwybr Rhif 1
- Byddai'r defnydd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar yr Hawl Dramwy Gyhoeddus
- Pryderon ynghylch cyflymder cerbydau
- Roedd yn fwriad bob amser gan yr ymgeisydd i ddefnyddio lôn fechan y cais ar gyfer y maes carafannau
- Pryderon o ran diogelwch yn sgil symudiadau cerbydau o lôn fechan sydd heb ei mabwysiadu sy'n cysylltu lôn fechan y trac a'r A5025
- Deiseb (a lofnodwyd gan 34 o unigolion) yn codi pryderon ynghylch diogelwch mewn perthynas â'r defnydd o'r llwybr cyhoeddus a'r lôn fynediad fechan
- Câi'r defnydd arfaethedig effaith annerbyniol ar fwynderau'r trigolion lleol
- Câi'r defnydd arfaethedig effaith annerbyniol ar yr AHNE
- Câi'r defnydd arfaethedig effaith annerbyniol ar y Safle Ymgeisydd Bywyd Gwyllt a'r bywyd gwyllt naturiol sydd o gwmpas Nant y Perydd a Thraeth Lligwy
- Torri'r cyfamod cyfreithiol
- Posibilrwydd y bydd peipen y prif gyflenwad dŵr yn cael ei difrodi
- Symudiadau'r traffig yn cyfyngu mynediad mewn argyfwng
- Mwy o ddefnydd yn cael ei wneud o'r lôn fechan na'r hyn a fwriedir fel rhan o'r cais.
- Mae'r lôn fechan heb ei mabwysiadu sy'n arwain at safle'r cais mewn cyflwr gwael ac nid yw'n addas ar gyfer cerbydau mawr neu ofynion gweithredol maes carafanau mawr.
- Byddai mynedfa arall i'r maes carafanau'n fwy addas ar gyfer y defnydd arfaethedig.
- Os caiff y cais ei gymeradwyo, ni fydd unrhyw gyfyngiad ar y math neu'r lefel o symudiadau traffig.
- Mae'r ymgeisydd wedi bod yn torri'r amodau ers nifer o flynyddoedd drwy ddefnyddio'r lôn fechan ar gyfer gofynion gweithredol y maes carafanau.
- Mae'r lôn fechan yn cael ei defnyddio hefyd i gael at yr adeiladau amaethyddol.
- Mae defnydd o'r lôn fechan yn cael effaith ar ansawdd bywyd perchenogion Siop Y Rhos a thrigolion lleol eraill.
- Cafodd y lôn fechan a'r sied amaethyddol ganiatâd cynllunio wedi ei ôl-ddyddio.
- Mae hanes yn awgrymu y byddid yn gwneud mwy o ddefnydd o'r lôn fechan na'r defnydd y bwriedir fel rhan o'r cais.
- Dim cyfiawnhad ar gyfer y defnydd arfaethedig.

Caiff ymateb yr ymgeisydd a'r asiant i'r gwrthwynebiadau eu crynhoi isod. Mae copïau llawn yn y pecyn llythyrau.

- Ym marn yr ymgeisydd, mae symudiadau'n 'de minimus'. Fodd bynnag, mae wedi cyflwyno'r cais cyfredol er mwyn osgoi amheuaeth ac yn dilyn nifer o gwynion.
- Mae'r cofnod o'r defnydd o'r lôn fechan yn anghywir. Fodd bynnag, mae'r cofnod yn dangos nad yw'r lôn fechan yn cael ei defnyddio ar gyfer gofynion gweithredol y maes carafanau fwy na 2-3 gwaith y mis.
- Dim cynnydd yn y defnydd o'r lôn fechan ers 2003.
- Nid yw cerbydau'n rhwystr ar y llwybr cyhoeddus ac nid yw hynny'n cau'r hawl dramwy gyhoeddus.
- Mae'n cymryd 3 eiliad ar y mwyaf i gerbydau groesi'r llwybr ac o'r herwydd nid yw'n cyfiawnhau cau'r llwybr.
- Ni fydd yr holl draffig sy'n gysylltiedig â'r maes carafanau yn defnyddio'r lôn fechan.
- Mae maint y llwyth carafanau yn rhwystro'r ymgeisydd rhag defnyddio'r brif fynedfa i'r safle. Pan mae'n wag, bydd y cerbyd cludo yn defnyddio'r brif fynedfa i adael y safle.
- Mae cyfamodau a hawliau tramwy yn fater sifil.
- Mae'r lôn fechan wedi ei graeanu sy'n arwain at safle'r cais wedi cael ei lledu.
- Yn hanesyddol, mae ffermwyr wedi bod yn defnyddio'r lôn fechan ar gyfer offer trwm. Nid yw llif cerbydau yn gyfystyr â chau neu gyfyngu'r lôn fechan.
- Ni fydd y beipen ddŵr yn cael ei heffeithio gan symudiadau'r traffig.
- Ceir mynediad i'r sied amaethyddol ar hyd lôn fechan amaethyddol sydd eisoes yn bodoli.
- Ni fedr defnyddwyr y safle neu unrhyw ymwelwyr iddo ddefnyddio'r lôn fechan sy'n arwain at safle'r cais.
- Mae'r rhan fwyaf o symudiadau carafannau yn digwydd pan fo'r safleoedd carafannau wedi cau.
- Ni fyddai siwrnai o 5-10 munud o hyd yn cael effaith ar yr AHNE.
- Nid oes gan y Maes Carafannau unrhyw gynlluniau i ymestyn tuag at safle'r cais.
- Nid yw'r brif fynedfa i'r prif faes carafannau yn ffordd arall sy'n addas i ddanfôn a symud ymaith garafannau o'r parc. Fel y gall y parc barhau i weithredu rhaid iddo fod â mynedfa arall.
- Ni fyddai'r trac sy'n destun y cais yn cael ei ddefnyddio ond gan gerbydau argyfwng pe bai'r brif fynedfa wedi ei chau am unrhyw reswm.
- Ni chaiff y trac ei ddefnyddio gan unrhyw ymwelwyr i Faes Carafannau Tyddyn Isaf ar wahân i ddanfôn carafannau a mynediad gweithredol.
- Dim perygl i ddiogelwch y ffordd.
- Nid yw symudiad cerbydau yn cyfateb i gau neu rwystro'r ffordd tramwy gyhoeddus.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd yn y gwrthwynebiadau rwyf am wneud y sylwadau a ganlyn :

- Nid yw'r ymateb gan swyddogion priffyrdd proffesiynol yr Awdurdod yn nodi pryderon o safbwynt diogelwch cerbydau na cherddwyr.
- Mae'n ymddangos o'r cynllun lleoliad nad yw'r trac yn croesi Llwybr rhif 1.
- Mae'r Adran Priffyrdd yn ystyried na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar lwybr troed.
- Nid yw'r trac yn rhan o'r briffordd gyhoeddus ac felly ni ellir delio â chyflymder cerbydau drwy'r gyfundrefn gynllunio.
- A fu erioed, a'i peidio, ym mwriad yr ymgeisydd i ddefnyddio'r trac i anghenion gweithredol maes carafannau? Mae hynny yn ffaith sy'n cael ei ddadlau gyda'r un grym gan yr ymgeisydd.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn dweud bod y fynedfa'n dderbyniol o ran ei lled a'i gwelededd.
- Nid ydym yn credu y byddai'r defnydd arfaethedig o'r trac yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion lleol. Mae asesiad llawn yn rhoi sylw i'r mater hwn yn cael ei drafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad.
- Nid ydym yn credu y byddai'r defnydd arfaethedig o'r trac yn cael effaith annerbyniol ar yr AHNE.
- Fe gafwyd sylwadau proffesiynol Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol yr Awdurdod yn ystod gwneud penderfyniad ar y cais. Mae'r ymateb a dderbyniwyd yn credu nad yw'r cynnig yn creu risg arbennig i'r safle bywyd gwyllt (J15 Nant y Perfydd a Choed Traeth Lligwy).
- Mae materion yn ymwneud â chyfamodau cyfreithiol yn fater sifil, nad yw'n rhan o'r gyfundrefn gynllunio.
- Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn ymateb ymgynghori gan Dwr Cymru.
- Byddai'r cynnydd mewn symudiadau cerbydau ar hyd y trac preifat yn weddol anfynych. Ystyrir felly bod y posibilrwydd y câi cerbydau argyfwng eu rhwystro gan symudiadau arfaethedig yn weddol isel ac nid yw'n rheswm digonol i gyfiawnhau gwrthod y cais.

- A yw'r trac yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd a'i peidio yn fwy na'r hyn a fwriedir fel rhan o'r cais? Mae hynny'n ffaith sy'n cael ei wrthwynebu gyda'r un brwdfrydedd gan yr ymgeisydd.
- A yw'r trac sy'n arwain i safle'r cais mewn cyflwr gwael neu ddim yn addas i'r defnydd arfaethedig? Nid yw hynny'n ystyriaeth gynllunio o bwys oherwydd bod y trac yn un preifat ac nid yn briffordd gyhoeddus.
- Mae'r ymgeisydd yn hawlio bod maint y llwyth carafán yn rhwystro i'r ymgeisydd ddefnyddio'r brif fynedfa i'r safle.
- Mae'r cais yn golygu amrywio amod dim ond i ganiatáu i gerbydau gael eu defnyddio ar gyfer gofynion gweithredol y maes carafannau.
- Nid yw'n drosedd i wneud unrhyw ddatblygiad heb yn gyntaf gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol. Mae'r deddfau yn caniatáu i waith datblygu gael ei wneud heb yn gyntaf dderbyn y caniatâd angenrheidiol ac wedi hynny wneud cais am ganiatâd yn ôl-ddyddiol.
- Mae'r cais yn gofyn bod y defnydd o'r trac i bwrpasau amaethyddol yn cael ei gadw.
- Nid wyf yn credu y byddai effaith y cynnig mor ddrwg ar fwynderau trigolion lleol fel ac y gellid cyfiawnhau ei wrthod.
- Mae'r ffaith a roddwyd caniatâd cynllunio ôl-ddyddiol i'r trac a'r sied yn destun dadl.
- Mae'n ddyletswydd ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ystyried y cais presennol ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno. Byddai'n afresymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wrthod rhoi caniatâd ar yr hyn sy'n cael ei gynnig ar hyn o bryd ar y sail y gallai arwain at ddefnydd arall neu y gallai arwain at ddatblygu'r safle ymhellach.
- Mae'r datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn amlinellu'r rhesymau paham fod yr ymgeisydd angen y defnyddio'r trac i'r gofynion gweithredol o fewn y maes carafannau. Rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu a gwerthuso'r cais ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ac asesu a mesur y wybodaeth hon yn erbyn polisïau a chyfarwyddyd lleol a chenedlaethol.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

40C233 – Cadw trac mynediad yn Siop y Rhos, Lligwy. Caniatau – 04/03/04

40C233A – Cais ôl-ddyddiol ar gyfer cadw adeilad amaethyddol yn The Owls, Bae Llugwy, Dulas. Caniatau – 22/12/08

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Yr effaith ar fwynderau eiddoch cyfagos** – Ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau unrhyw un o'r eiddo cyfagos i'r fath raddau ac y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r cais yn golygu amrywio amod (01) o ganiatâd cynllunio 40C233 i ganiatau i'r trac gael ei gadw i bwrpas amaethyddiaeth a gofynion gweithredol Maes Carafannau Tyddyn Isaf. Nid oes unrhyw ddatblygiad gweithredol ynglŷn â'r cais oherwydd bod y trac eisoes mewn bodolaeth.

Mae'r bwriad i amrywio'r amod yn golygu defnyddio'r trac yn gysylltiedig â gofynion gweithredol y maes carafannau. O ran y symudiadau cerbydau ychwanegol fydd yn gysylltiedig â gofynion gweithredol ym maes carafannau, byddai hyn yn cynnwys danfon carafannau o bryd i'w gilydd i'r safle neu eu symud oddi yno. Rhai gofynion eraill i'r maes carafannau fyddai achlysuron lle y byddai cerbydau danfon yn methu mynd i'r safle drwy ddefnyddio'r briffordd oherwydd ei bod yn gul. Fe all y trac gael ei ddefnyddio hefyd ar gyfer cerbydau argyfwng fel y ffordd fwyaf cyflym i mewn neu pan fo'r brif fynedfa gyhoeddus wedi ei blocio.

Byddai'r brif fynedfa i'r safle yn parhau ar gyfer y cyhoedd a gweithwyr y maes carafannau. Y bwriad yw na fydd y trac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gofynion gweithredol y maes carafannau mwy na 2 – 3 gwaith y mis ar y mwyaf. Mae'r ymgeisydd yn dweud nad yw'r brif fynedfa i'r maes carafannau yn ddewis addas ar gyfer danfon a symud carafannau o'r parc. Er mwyn i'r parc barhau i weithredu rhaid iddo gael mynedfa arall. Yn seiliedig ar y pethau hyn a'r holl wybodaeth arall a ddarparwyd fel rhan

o'r cais rydym yn credu nad yw'r cynnig yn un afresymol ac y gellir cyfiawnhau ei wrthod.

Ar hyn o bryd mae'r trac yn caniatáu ar gyfer defnydd dilyffethair a diamod ar gyfer unrhyw gerbyd amaethyddol. Nid wyf yn credu y byddai ychwanegu defnydd achlysurol i bwrpasau gweithredol maes carafannau Tyddyn Isaf yn creu effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion lleol i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Gellir cael at y trac ar hyd priffordd nad yw wedi ei mabwysiadu ac sy'n cysylltu â'r A5025. Mae'r sylwadau proffesiynol gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol yn dweud nad ydynt wedi nodi unrhyw bryderon o safbwynt diogelwch cerbydau na cherddwyr.

Er bod honiadau wedi eu gwneud y byddai'r ymgeisydd efallai yn manteisio ar y cynnig sydd dan sylw ar hyn o bryd fel cyfiawnhad ar gyfer ymestyn y safle carafannau, byddai'n afresymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wrthod rhoi caniatâd ar y sail y gallai arwain at ddatblygu mwy ar y safle. Byddai'n rhaid cyflwyno cais ar wahân ar gyfer unrhyw gynigion posib o'r fath i'w hystyried yn unol â'r polisïau a fyddai'n bodoli ar y pryd. Dyletswydd y gwasanaeth cynllunio yw ystyried y cynnig cyfredol yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd a pheidio â phenderfynu ar y cais yn seiliedig ar ddyfalu ac achlust ac ar sail yr hyn y gall ei wynebu efallai yn y dyfodol.

Byddai'r defnydd o'r trac yn weddol ysbeidiol ac anaml ac felly nid ystyrir y byddai'r cynnydd yn y defnydd ohono'n cael effaith andwyol ar yr AHNE nac ar gymeriad yr ardal i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Wrth ddod i'r casgliad hwn, rwyf hefyd yn ymwybodol o sylwadau proffesiynol Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol yr Adran ar y mater.

## **7. Casgliad**

Yn yr achos hwn rwyf wedi ystyried sylwedd y sylwadau a gafwyd gan y cyhoedd, yr ymgeisydd, yr asiant a'r ymgynghoreion ac rwyf wedi eu cydbwysu yn erbyn y cyngor sydd yn y dogfennau polisi perthnasol. Er bod sylw gofalus wedi ei roi i'r gwrthwynebiadau a godwyd, ystyrir nad oes ganddynt ddigon o bwysau i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Dywed y cyngor dan baragraff 3.1.8 ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) fel a ganlyn.....

*Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried unrhyw sylwadau perthnasol ar faterion cynllunio a fynegir gan ddeiliaid cyffiniol, trigolion lleol ac unrhyw drydydd parti arall. Er bod rhaid ystyried sylwedd sylwadau lleol, y ddyletswydd yw penderfynu ar bob achos yn ôl ei ragoriaethau cynllunio. Fel egwyddor gyffredinol, nid yw gwrthwynebiad neu gefnogaeth leol i gynnig yn sail resymol, ar ei ben ei hun, dros wrthod neu roi caniatâd cynllunio. Rhaid seilio gwrthwynebiadau, neu gefnogaeth, ar ystyriaethau cynllunio dilys. Efallai y ceir achosion pan y gallai'r datblygiad arfaethedig beri pryder i'r cyhoedd. Mae'r Llysoedd wedi dyfarnu bod ofnau canfyddedig y cyhoedd yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y dylid ei hystyried wrth benderfynu a fyddai datblygiad arfaethedig yn effeithio ar amwynder ardal ac y gallai fod yn rheswm da dros wrthod caniatâd cynllunio. Mater i'r awdurdod cynllunio lleol yw penderfynu, ar sail ffeithiau'r achos penodol, a yw'r ofnau canfyddedig mor fach o ran eu pwys fel mai afresymol fyddai gwrthod caniatâd cynllunio ar y sail honno*

Nid oes unrhyw ystyriaethau arwyddocaol eraill o bwys sy'n berthnasol ar gyfer penderfynu'r cais hwn nad ydynt eisoes wedi cael sylw.

Er y gellir dadlau bod gan unrhyw ddatblygiad effaith bosib ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar gymeriad yr ardal, y cwestiwn y dylid ei ofyn yw a fyddai'r effaith mor andwyol fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar ôl pwysu a mesur nid wyf yn ystyried y byddai'r symudiadau cerbyd ychwanegol



mor andwyol fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Ymhellach, nid wyf yn ystyried y byddai modd sylweddau unrhyw furiad i wrthod mewn apêl.

Mae'r cais dan sylw wedi cael ei ystyried yn wyneb y cyngor o fewn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9; Gorfodi Rheolaeth Gynllunio ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn unol â'r cyngor yn y ddogfen uchod.....

*'Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau cynllunio sydd wedi'u torri; mae'n amhriodol fel arfer cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheoli dibwys neu dechnegol nad yw'n peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio, ac nid cosbi'r person(au) sy'n eu torri. Hefyd ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.'*

Nid ystyrir y byddai o fantais nac er budd ehangach y cyhoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth ffurfiol yn yr achos hwn waeth beth fyddai'r cymhelliant, p'un a oedd yn furiadol ai peidio.

Ar ôl pwyso a mesur ac ar ôl rhoi sylw gofalus i sylwadau'r ymgynghoreion proffesiynol ar y mater, y sylwadau a dderbyniwyd a'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, nid ystyrir y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Ymhellach, nid ystyrir y byddai o fantais nac er budd ehangach y Cyngor i gychwyn camau gorfodaeth ffurfiol yn y mater.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

**(01) Ni chaniateir ond defnyddio'r trac ar gyfer anghenion gweithredol Maes Parcio Tyddyn Isaf rhwng 9am-5pm o ddydd Llun i ddydd Gwener.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(02) Rhaid cadw'r trac ond ni all gael ei ddefnyddio ond i'r pwrpasau a ganlyn:**

**(a) I ganiatáu mynd i mewn ac allan o dir amaethyddol i unrhyw bwrpas sy'n ymwneud â defnydd amaethyddol o'r fath; neu**

**(b) I ganiatáu mynd i mewn ac allan o Barc Carafannau Tyddyn Isaf i bwrpasau rhedeg a rheoli'r maes carafannau hwnnw.**

Rheswm: Er budd mwynderau a diogelwch y briffordd.

## **9. Polisiâu Perthnasol Eraill**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7).



**Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth MTD()**

**Argymhelliad:**

Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

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

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r safle wedi ei leoli ger teras o 4 annedd teras ger croeslon sy'n ffurfio rhan o glwstwr bychan o eiddo.

Bwriedir adeiladu annedd a garej ar wahân.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Mae'r prif ystyriaethau wedi eu nodi fel a ganlyn :-

- A yw egwyddor y cynnig yn dderbyniol mewn termau polisi
- Materion amwynder.

### **3. Brif Bolisiâu**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D1 – Tirwedd

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN1 – Tirwedd

Polisi 50 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyngor Cymuned** – Cefnogi

**Aelod Lleol a'r Cynghorydd Aled Morris Jones** – wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor.

Ni chafwyd unrhyw sylwadau gan **Aelodau Lleol** eraill.

## **Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau**

**Adran Draenio – Sylwadau.**

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Yn nhermau'r egwyddor ystyrir – er nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn y ffrâm ddangosol ar gyfer Rhosgoch y mae'n ffurfio clwstwr y gellir ei ystyried fel rhan o'r pentref.

Tra y gallai'r egwyddor o gael annedd o fewn y clwstwr hwn gael ei ystyried yn rhywbeth derbyniol yn yr achos hwn mae lleoliad y safle mewn perthynas ar ffurf bresennol o ddatblygu yn achosi pryder.

Byddai'r annedd arfaethedig mewn safle na fyddai yn perthyn yn dda i'r pentref. Nid oes unrhyw anheddau ar ochr arall y ffordd ac y mae'r safle yn uchel. O ystyried yr amgylchiadau hyn ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn achosi niwed annerbyniol ar edrychiad y lleoliad, gan ymwthio i dirwedd wledig agored.

### **7. Casgliad**

Byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad y dirwedd.

### **8. Argymhelliad**

#### **Gwrthod**

(01) Byddai'r cynnig oherwydd ei safle ac oherwydd y byddai ar dir uchel yn achosi niwed annerbyniol i edrychiad a chymeriad y dirwedd a byddai'n groes felly i bolisiau A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisiau 30 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisiau EN1 a HP5 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd) a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru.

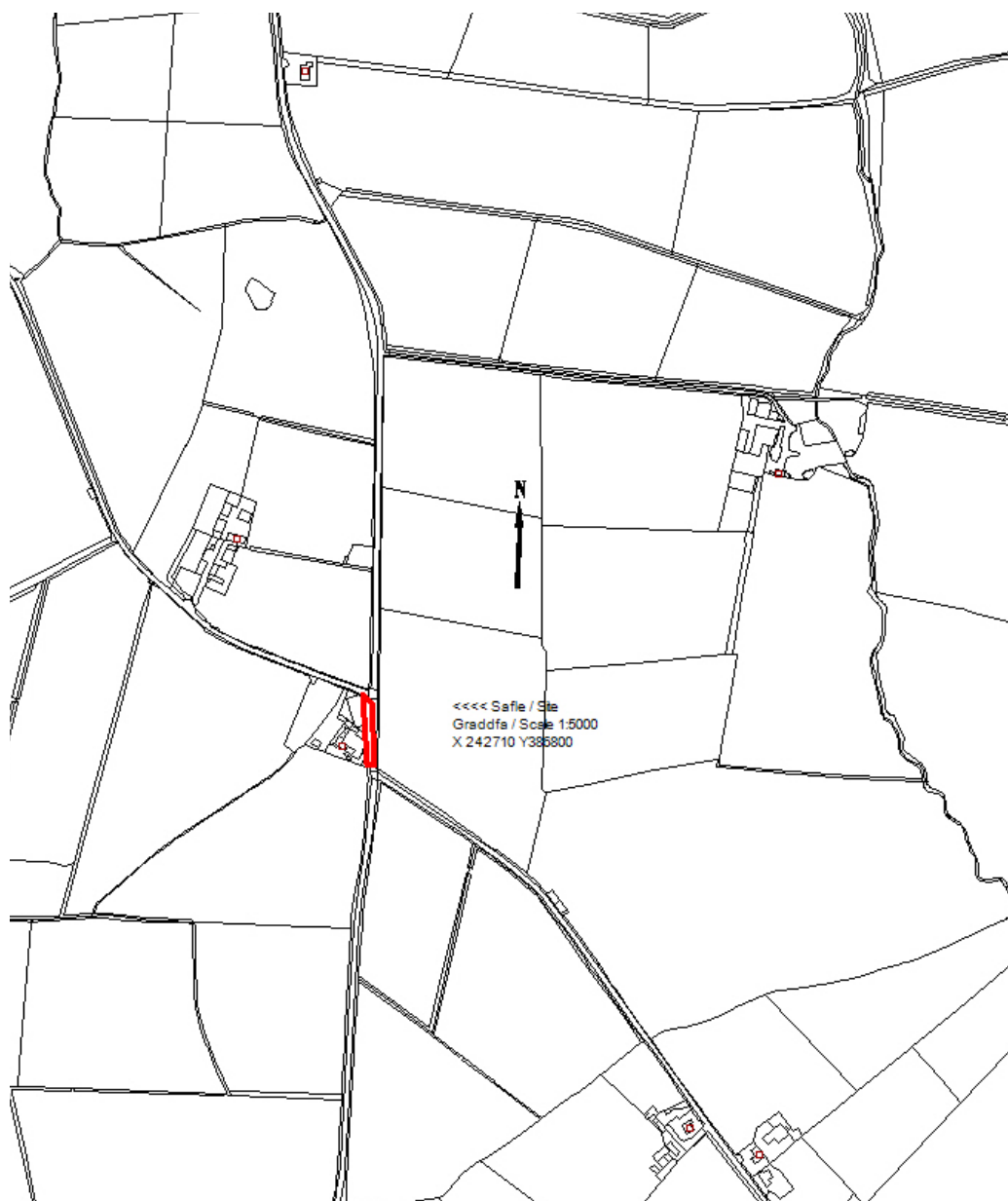
Rhif y Cais: **44LPA1005/TPO/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Head of Service (Highways and Waste)**

**Cais i dynnu lawr 2 goeden onnen a 3 coeden sycamorwydden wedi eu diogelu o dan  
Orchymyn Diogelu Coed yn / Application to remove 2 ash trees and 3 sycamore trees  
protected under a Tree Preservation Order at**

**Ty'n y Ffrwd, Rhosybol**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais yn un i dorri dwy goeden onnen a 2 sycamorwydden i wella'r llain gweledd er mwyn gwella diogelwch ar y briffordd wrth y gyffordd bresennol.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion i'w hystyried yma yw a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a diogelwch y briffordd.

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

1 – Polisi Cyffredinol

31 – Tirwedd

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

EN1 – Cymeriad Tirwedd

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

**Cyng W Hughes** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyng R O Jones** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyng A M Jones** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyngor Cymuned** – Dim gwrthwynebiad.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhodddwyd rhybudd ger y safle a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Effaith ar fwynderau**

Cydnabyddir mai gwerth isel o ran amwynder sydd i'r coed presennol mewn ardal sydd ag ond ychydig o goed.

Mae'r gwaith yn angenrheidiol ar gyfer sicrhau diogelwch ar y briffordd, felly credir bod y cyfiawnhad hwn yn gwrthbwysu'r effaith ar fwynderau.

### **7. Casgliad**

Yn seiliedig ar yr ymatebion a gafwyd i'r ymgynghori, credaf fod y cais hwn yn dderbyniol.

### **8. Argymhelliad**

**Caniatáu.**

Rhif y Cais: **46C192B/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Trearddur Bay Sailing Club**

**Cais llawn ar gyfer gosod arfwisg graig o flaen y wal strwythur caergawell presennol yn / Full application for the placement of rock armour to the front of the existing gabion wall structure at**

**Dinghy Park, Porth Castell, Ravenspoint Road, Trearddur Bay**





**Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Ar gais yr Aelod Lleol.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r safle yn Porth Castell yn Ffordd Ravenspoint yn Nhrefarddur. Mae'r safle o fewn parth llifogydd C2 ac wedi ei leoli yn rhannol o fewn Safle Ymgeisydd Bywyd Gwylt Porth Diana.

Mae'r bwriad yn golygu lleoli amddiffynfeydd cerrig o flaen y strwythur wal gabion bresennol yn y Parc Dingis, Porth Castell, Ffordd Ravenspoint, Trearddur ac y mae wedi ei ddylunio er mwyn diogelu'r parc dingi rhag difrod gan symudiad y tonnau.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol i'w hystyried yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol, yr effaith ar y dirwedd oddi amgylch a'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 28 – Llifogydd Môr ac Afonydd

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 34 – Diogelu Natur

Polisi 36 – Datblygiad ar yr Arfordir

Polisi 42 – Dylunio

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D5 – Datblygiad Arfordirol

Polisi D10 – Diogelu Natur

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi EN7 – Safleoedd Lleol

Polisi SG2 – Datblygu a Llifogydd

**Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014**

**Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur**

**Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio**

**Nodyn Cyngor Technegol 14: Cynllunio'r Arfordir**

## **Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cynghorydd Jeffrey M Evans** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas** – Yn gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu. Mae'r Cynghorydd Thomas wedi gofyn am i'r pwyllgor cynllunio ymweld â'r safle. Mae'n lleisio pryderon y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ac yn difetha traeth bychan a phrydferth Porth y Castell a byddai'n golygu colli ardal agored. Mae'r Cynghorydd Thomas wedi gofyn a fyddai'r clwb hwylio yn gallu ystyried a ellid sicrhau canlyniad tebyg heb orfod defnyddio'r holl amddiffynfeydd cerrig, a fydd i bob pwrpas yn difetha'r traeth bychan prydferth a heddychlon am byth.

**Cyngor Cymuned** – Mae graddfa'r amddiffynfeydd cerrig sydd i'w defnyddio i'w gweld yn ormodol i draeth bach, fe ddylid ystyried rhai dulliau ac atebion eraill i'w amddiffyn.

**Ystad Forol y Goron** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Priffyrdd** - Wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig ar yr amod y caiff Cynllun Rheoli Traffig ei wneud a'i ddilyn.

**Draenio** – Sylwadau safonol

**Dwr Cymru** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** - Mae safle'r cais yn gorwedd o fewn parth C2 fel y'i diffinir gan y map cyngor datblygu y cyfeirir ato dan TAN 15 Datblygu a Risg Lifogydd (Gorffennaf 2004). Maent wedi dweud bod y gwaith i'w weld yn dderbyniol ac y gellir rheoli'r risgiau. Hefyd yn rhoi cyngor mewn perthynas ag osgoi llygredd a gwastraff. Nid yw'r gwaith arfaethedig wedi ei leoli o fewn nac yn debygol o effeithio unrhyw safle Ewropeaidd o bwysigrwydd cadwraeth.

**Gwasanaeth Morwrol** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Ymgynghori Cyhoeddus** - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol a rhoddwyd rhybuddion personol i ddelliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24 Medi 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn yn yr adran.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

46C192 - Creu maes parcio cychod yn Porth Diana / Porth y Castell, Bae Trearddur – Caniatâwyd 08/10/1990

46C192A - Addasu y llithrfa presennol a codi rheiliau diogelwch yn Trearddur Bay Sailing Club, Dinghy Park, Porth Diana, Bae Trearddur – Caniatâwyd 10/06/2003

46C192C/SCR - Barn sgrinio ar gyfer gosod arfwisg graig o flaen y wal strwythur caergawell presennol yn Dinghy Park, Porth Castell, Ravenspoint Road, Bae Trearddur – Dim angen EIA 25/09/2014

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Cyd-destun Polisi:** Mae'r cynnig yn golygu gosod amddiffynfeydd cerrig o flaen y wal gabion bresennol sy'n cynnal y Parc Dingis, Porth Castell. Mae'r gabion presennol a'r un a fwriedir yn gweithredu fel strwythur cynnal ac nid ydynt wedi eu bwriadu fel rhyw fath o ddiogelwch arfordirol. Strwythurau hyblyg yw'r gabions nad ydynt wedi eu dylunio i gynnal pan fydd y tonnau'n curo yn eu herbyn. Bydd yr amddiffynfeydd cerrig a fwriedir ar flaen y wal gabion bresennol yn dosbarthu ynni'r tonnau fydd yn eu taro. Mae ongl yr amddiffynfeydd cerrig yn achosi i donnau dorri cyn taro yn erbyn y strwythur cynnal oherwydd effeithiau dŵr bas.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (7<sup>fed</sup> argraffiad) yn dweud y bydd newid yn yr hinsawdd yn cael effaith amgylcheddol ddifrifol, goblygiadau economaidd a chyfiawnder cymdeithasol a bydd unrhyw fethiant i roi sylw i hyn yn gwneud cynllunio ar gyfer cynaliadwyaeth yn amhosibl. Mae'r newidiadau i'r hinsawdd a'r effeithiau sy'n codi o newid hinsawdd y gallwn eu disgwyl yn cynnwys mwy o law, glaw trwm yn amlach; lefelau'r môr yn codi a mwy o dywydd eithafol fel stormydd difrifol fydd yn golygu ystod o effeithiau yn cynnwys cynnydd mewn llifogydd fflash oherwydd y glaw trwm a chynnydd mewn llifogydd arfordirol ac yn yr afonydd ac erydu, cynnydd mewn difrod stormydd y gaeaf a newidiadau i'r dirwedd. Bydd methiant i baratoi ar gyfer yr effeithiau anorfod hyn drwy fesurau addasu yn arwain at fregruswydd pellach i gymunedau drwy ddifrod i eiddo, isadeiledd a'r economi. Mae angen cynllunio ar gyfer yr effeithiau hyn a sicrhau nad yw'n hamgylchedd naturiol ac adeiledig mor fregus yn wyneb y newid yn yr hinsawdd.

Mae'n cael ei gydnabod bod y safle yn gorwedd o fewn parth C2 fel y'i diffinir gan y cynllun cyngor datblygu y cyfeirir ato o dan TAN 15 Datblygu a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004). Ystyrir bod ierdydd cychod yn eithriad i'r rheol gyffredinol hon oherwydd bod eu h angen mewn lleoliadau arfordol, llanwol neu arfordirol oherwydd ei natur.

Felly ystyrir bod yr egwyddor o gael y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cael ei annog o fewn polisi cynllunio.

**Effeithiau ar y dirwedd oddi amgylch:** Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd oddi amgylch i'r fath raddau fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. O ran ei effaith ar amwynder, nid ydym yn credu y bydd yn un sylweddol ond mewn golygfeydd agos. Mae'n cael ei gydnabod bod y cynnig wedi ei leoli yn rhannol o fewn Safle Ymgeisydd Bywyd Gwyllt Ymgeisydd Porth Diana ond, oherwydd bod y cynnig yn golygu ychwanegiadau i'r gabions presennol nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith ar y penrhynau gerllaw, sef y prif bethau o ddiddordeb yn y rhan hon o'r safle. Cafodd stormydd dechrau 2014 effaith sylweddol ar y dirwedd a chafodd y Parc Dingis ei daro gan rai tonnau sylweddol. Bydd effeithiau'r stormydd yn waeth pan geir llanw mawr ac ymchwydd llanw mawr. Cafodd rhannau o Drearddur eu taro gan donnau'n curo gyda pheth difrod drwg i'r prif bromenâd a'r waliau sy'n wynebu'r môr. Bydd yr amddiffynfeydd cerrig a fwriedir ar flaen y wal gabion bresennol yn dosbarthu ynni'r tonnau cyn iddynt guro ar y strwythur cynnal. Mae mesurau addasu i baratoi ar gyfer effeithiau newid yn yr hinsawdd yn cael eu hannog mewn polisi cynllunio.

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:** Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cymdogion cyfagos. Mae priffordd rhwng y safle a'r eiddo cyfagos. Mae'r cynnig wedi ei leoli yn y Parc Dingis presennol ym Mhorth Castell ac ystyrir bod ei angen i baratoi ar gyfer effeithiau anorfod newid yn yr hinsawdd.

## **7. Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

**(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 osgoi unrhyw amheuaeth.

**(02) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion am y cerrig sydd i'w defnyddio i weithredu'r caniatâd hwn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo.**

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

**(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun rheoli traffig wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(04) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 29/08/2014 o dan gais cynllunio rhif 46C192B/FR ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais onibai bod amodau o'r caniatad yn mynnu fel arall.**

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.