Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

Mr Richard Parry Jones, BA, MA.
Prif Weithredwr – Chief Executive

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cygnor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 13 MAI 2015 am 1.00 o'r gloch y prynhawn	WEDNESDAY, 13 MAY, 2015 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor — Mrs. Mairwen Hughes 01248 752516 — Committee Officer	

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Ann Griffith (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
John Griffith
K P Hughes
W T Hughes (Cadeirydd/Chair)
Vaughan Hughes
Victor Hughes
Richard Owain Jones
Raymond Jones
Jeffrey M.Evans
Nicola Roberts

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

Atgoffir aelodau y bydd papurau cefndirol y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau i'r pwyllgor ar gael i'w harchwilio ar mewn fformat electronig ar ddiwrnod y cyfarfod o 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Ebrill, 2015.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Ni chafwyd ymweliad safleoedd yn dilyn cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU YN CODI (Tudalennau 9 - 58)

7.1 33C304B/ECON – Cyffordd 7 o'r A55 wrth ymyl Cefn Du, Gaerwen
7.2 33C295B – 4 Nant y Gors, Pentre Berw
7.3 34C553A – Ty'n Coed, Llangefni

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 59 - 70)

10.1 45C9G – Awel Menai, Penlon, Niwbwrch
10.2 45C207H/VAR – Abernant, Penlon

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 71 - 100)

11.1 16C197A – Dridwen, Bryngwran
11.2 19C1140/CA/ENF – 4 & 5 Pentre Pella, Mynydd, Caergybi
11.3 23C323 – 1 Penbonc, Talwrn
11.4 33C258C/RUR – Cefn Poeth, Llangefni
11.5 36C338 – Henblas School, Llangristiolus
11.6 48C182A/DA – 2 Bryn Twrog, Gwalchmai

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 101 - 134)

12.1 12C266P/FR – Penrhyn Safnas, Biwmares
12.2 12C266Q/FR – ABC Power Marine, Penrhyn Safnas, Biwmares
12.3 14LPA1010/CC – Cefn Trefor, Trefor
12.4 17C476A – 13 Glyn Garth Court, Glyn Garth
12.5 19C690C – 14 Cae Braenar, Caergybi
12.6 19C1156 – 74 Queens Park, Caergybi
12.7 32C193 – 7 Tre Ifan, Caergeiliog
12.8 34LPA1009/CC – Saith Aelwyd, Rhosmeirch

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 135 - 136)

13.1 20C265E/SCR – Gorsaf Bwer Wylfa, Tregele

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Ebrill 2015

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T. Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Cynghorwyr Jeff Evans, Lewis Davies, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones, Nicola Roberts.
WRTH LAW:	Rheolydd Datblygu Cynllunio Cynorthwy-wyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) (ar gyfer cais 7.1) Rheolydd Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Dim

---

1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd yr un ymddiheuriad.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION CYFARFOD 4 MAWRTH 2015

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mawrth 2015.

4 YMWELIADAU SAFLE 18 MAWRTH 2015

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 18 Mawrth 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Dywedodd y Cadeirydd fod siaradwyr cyhoeddus ar gyfer ceisiadau 7.1 a 12.2.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 33C304/B/ECON – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer dymchwel y fferm bresennol, codi parc gwyddoniaeth, creu maes parcio ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yng Nghyffordd 7 yr A55 ger Cefn Du, Gaerwen

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.2 34C553A – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl, priffordd ac isadeiledd cysylltiedig yn Ty'n Coed, Llangefni

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 33C295B - Cais llawn i godi annedd newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol ar dir ger 4, Nant y Gors, Pentre Berw

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cadeirydd. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Mawrth 2015 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe wnaed hynny ar 18 Mawrth 2015.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Mrs Eileen Smith annerch y Pwyllgor fel un a oedd yn gwrthwynebu'r cais ac fe ddygodd hi sylw at y pryderon a ganlyn -

- Gwnaed y cais sawl gwaith yn ystod yr ychydig flynyddoedd diwethaf ac fe gafodd ei wrthod oherwydd nad yw'r Adran Priffyrdd yn ystyried bod y ffordd sy'n rhoi mynediad yn ddigonol i gymryd mwy o draffig.
- Mae'r cynnig y tu allan i'r ffiniau cynllunio ar gyfer Pentre Berw.
- Nid yw'r cynnig yn cydweddu â gweddill y pentref o ran ei faint a'i ddyluniad.
- Mae anawsterau eisoes mewn perthynas â pharcio - yn ei hachos hi roedd y man parcio ar gyfer ei heiddo ar y gongl ac yn aml roedd anawsterau oherwydd eu bod wedi eu blocio i mewn.
- Byddai lledu'r porth i safle'r cais yn gostwng nifer y lleoedd parcio hyd yn oed ymhellach ac yn gwneud pethau hyd yn oed yn anoddach.
- Yn dilyn salwch yn ddiweddar a oedd wedi ei gadael yn gaeth i gadair olwyn, roedd hi angen gwasanaethau ambiwlans i'w chludo i driniaeth adsefydlu. Mae gyrwyr ambiwlans wedi cwyno nad ydynt yn medru cael mynediad rhwydd bob amser sy'n codi'r cwestiwn o'r hyn fyddai'n digwydd mewn sefyllfa argyfwng.

Nid oedd unrhyw gwestiynau i Mrs Eileen Smith gan Aelodau'r Pwyllgor.

Siaradodd Mr Ieuan Davies o blaid y cais ar ran ei bartner yr oedd y cais yn ei henw. Tynnodd sylw at yr ystyriaethau a ganlyn –

- Oherwydd materion fforddiadwyedd, yr anawsterau iddo ef, ei bartner a'i blant o ran prynu eiddo o faint addas yn y pentref.
- Ei ddymuniad i aros o fewn cymuned pentref agos Pentre Berw i fagu ei deulu. Y cynnig hwn yw'r unig ffordd o fedru cwrdd â'r dymuniad hwnnw'n lleol ac mae'r cais am annedd 4 ystafell wely wedi ei wneud ar sail ymarferol i gwrdd ag anghenion teulu sy'n tyfu.
- Mae'r cais wedi bod ar fynd am ddwy flynedd ac yn ystod y cyfnod hwnnw mae ef a'i bartner wedi ateb pob pryder a godwyd gan gynnwys comisiynu arolygon ystlumod a choed.
- Mae'r cynnig yn darparu digon o le ar gyfer parcio o fewn safle'r cais sy'n golygu na fydd unrhyw gerbydau ychwanegol yn cael eu parcio ar y briffordd gyhoeddus. Bydd trefniadau'n cael eu gwneud i sicrhau bod traffig i'r safle yn medru troi a mynd allan o fewn ffiniau'r plot.
- Mae trafodaethau a gafwyd gyda chymdogion wedi dangos eu bod yn credu y byddai lledu'r ffordd yn creu anawsterau i blant a fyddai'n gorfod defnyddio palmant culach.
- Mae llawer o'r cymdogion wedi dweud y byddent yn fodlon defnyddio'r maes parcio cyhoeddus cyfagos os oes angen yn ystod y dydd i hwyluso mynediad i'r plot.
- Ei fod yn fodlon cydweithredu gyda'r Cyngor i gael caniatâd cynllunio.

Gofynnodd Aelodau'r Pwyllgor sawl cwestiwn i Mr Davies er mwyn cael eglurhad ar y sefyllfa o ran parcio a mynediad mewn perthynas â'r safle ac fe gyfeiriodd yr Aelodau a fu'n bresennol yn yr ymweliad safle at yr ymweliad hwnnw gan ddweud ei fod wedi cadarnhau bodolaeth problemau parcio a oedd yn golygu bod cerbydau eraill yn gorfod mynd ar y cyrbin i basio ac i gael mynediad i safle'r cais. Gofynnodd yr Aelodau yn benodol am sicrwydd gan Mr Davies y byddai mynediad dilyffethair ar gyfer cerbydau'r gwasanaethau argyfwng a gofynnwyd am gadarnhad ganddo hefyd y byddai'n fodlon gwneud gwelliannau o ran mynediad i'r safle pe bai angen.

Mewn ymateb cadarnhaodd Mr Ieuan Davies na fyddai'r plot mynediad ond yn cael ei ddefnyddio fel mynedfa i'r safle ac y byddai cyfleusterau parcio ar gael o fewn y plot. Dywedodd hefyd mai mynedfa gyda giât i mewn i gae oedd y dull mynediad beth bynnag ac nad oedd neb i fod i barcio yno ar hyn o bryd. Ni fydd y cynnig yn newid dim ar y sefyllfa fel ag y mae ar hyn o bryd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda'r cynlluniau ac mae'r cymdogion wedi dweud y byddent yn fodlon peidio â defnyddio'r rhan honno o'r lôn yn ystod y dydd. Dywedodd hefyd y byddai'n cydweithredu o ran gwneud gwelliannau pe bai'r Cyngor angen.

Dywedodd y Rheolydd Datblygu Cynllunio bod caniatâd amlinellol yn bodoli ers 2012 a bod yr egwyddor o ddatblygu ar y safle felly wedi ei sefydlu. Ystyrir hefyd bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn trwy fod yn estyniad rhesymol a bychan i'r pentref. Oherwydd y pellter rhwng y cynnig a'r anheddau cyfagos nid ystyrir y bydd yn cael unrhyw effaith andwyol ar ddeiliaid yr eiddo hynny. Ymgynghorwyd gyda'r Adran Briffyrdd ar y cais ac nid yw wedi gwrthwynebu. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Er i'r Aelodau nodi'n gyffredinol eu bod yn cefnogi'r cynnig, mynegodd amryw ohonynt bryderon difrifol a pharhaus ynghylch y materion mewn perthynas â pharcio a mynediad i'r fath raddau bod rhai Aelodau yn ystyried bod y materion hyn yn rhwystr i gymeradwyo'r cais. Awgrymodd y Cynghorydd Victor Hughes bod yr ymgeisydd yn cynnal trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd i sefydlu pa welliannau y gellid eu gwneud i liniaru'r sefyllfa ac i hwyluso llif cerbydau ar y ffordd sy'n arwain i'r safle. O gofio hefyd ei bod yn ardal sensitif awgrymodd ymhellach y dylai'r datblygiad arfaethedig gysylltu â'r brif system garthffosiaeth os oes modd er mwyn osgoi unrhyw bosibilrwydd o lygru ffrwd gyfagos. Cadarnhaodd y Rheolydd Datblygu Cynllunio bod y system garthffosiaeth gyhoeddus ar gael ac y byddai disgwyl i'r ymgeisydd, dan y polisi cynllunio, sicrhau bod y datblygiad yn cysylltu â'r system honno.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd fod y sefyllfa mewn perthynas â cherbydau yn mynd ar y palmant yn bodoli eisoes, ac na fyddai'n newid o ganlyniad i'r cynnig hwn. Er bod yr Awdurdod Priffyrdd yn ymwybodol bod y lôn yn gulach nag y byddai ei angen ar gyfer ffordd newydd nid oedd y cynnig ond yn golygu codi un annedd ac ni fydd yn ychwanegu'n sylweddol at y sefyllfa draffig. Fodd bynnag, er y byddai'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon trafod y posibilrwydd o ledu'r ffordd fynediad gyda'r ymgeisydd pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo ni fydd yn mynnu ei fod yn gwneud hynny - mater i'r Pwyllgor ei benderfynu yw hynny - oherwydd bod yr Awdurdod Priffyrdd yn credu na fyddai modd amddiffyn sefyllfa o'r fath mewn apêl oherwydd bod caniatâd cynllunio amlinellol eisoes yn bodoli a hynny wedi sefydlu'r egwyddor o ddatblygu.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans nad yw'r ffaith bod problemau parcio a mynediad eisoes yn bodoli yn gwneud y problemau hynny'n dderbyniol a'i fod yn pryderu ynghylch y goblygiadau posib i'r Cyngor pe na bai'r sefyllfa'n cael ei hunioni. Awgrymodd bod y cynnig hwn yn rhoi cyfle i roi sylw i'r sefyllfa.

Er bod amryw o'r Aelodau o blaid caniatáu ar yr amod bod yr ymgeisydd yn gweithio gyda'r Awdurdod Priffyrdd i wella'r sefyllfa o ran mynediad, roedd Aelod arall yn credu na ddylid gofyn i'r ymgeisydd gywiro problemau nad yw ef ei hun wedi eu creu ac roedd yn amheus a oedd yn deg ceisio cael sicrwydd o'r fath gan yr ymgeisydd pan fo dan bwysau mewn amgylchedd cyhoeddus cyfarfod pwyllgor ffurfiol.

Dywedodd y Rheolydd Datblygu Cynllunio fod amodau cynllunio yn destun prawf cyfreithiol a bod rhaid dangos eu bod yn angenrheidiol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd, yn rhinwedd ei swyddogaeth fel y corff statudol, yn credu yn yr achos hwn nad oes angen gwneud gwelliannau i'r mynediad er mwyn cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Rheolydd Gwasanaethau Cyfreithiol y gallai'r Pwyllgor wneud un o ddau beth, sef cymeradwyo'r cais fel y cafodd ei gyflwyno neu ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel bod modd i'r ymgeisydd a'r Awdurdod Priffyrdd gael trafodaeth ynghylch gwella'r mynediad ond yng nghyd-destun gwybod nad yw'r Awdurdod Priffyrdd yn ystyried bod gwaith gwella o'r fath yn angenrheidiol ar y sail nad yw'n debygol y byddai'r sefyllfa gyfredol yn cael ei gwaethygu'n sylweddol yn sgil ychwanegu'r datblygiad arfaethedig er nad yw'r sefyllfa honno'n ddelfrydol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais fel y cafodd ei gyflwyno. Cafodd ei eilio gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y Pwyllgor yn gohirio'r penderfyniad fel bod modd i drafodaethau ddigwydd ar y llinellau a amlinellwyd gan y Rheolydd Gwasanaethau Cyfreithiol, ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Yn y bleidlais ddilynol pleidleisiodd y Cynghorwyr John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Richard Owain Jones a Nicola Roberts o blaid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; Pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, Ann Griffith, Victor Hughes, Raymond Jones a W T Hughes i ohirio'r cais. Cafodd y bleidlais i ohirio ei chario.

Penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn gofyn i'r Swyddogion Priffyrdd gynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd er mwyn sefydlu a fyddai modd gwneud gwaith gwella ar y fynedfa i safle'r cais.

7.2 45C452 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn y fynedfa ar dir ger Stad Berllan, Llangaffo

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn i'w ystyried gan y Pwyllgor. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Mawrth 2015 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe wnaed hynny ar 18 Mawrth 2015.

Dywedodd y Rheolydd Datblygu Cynllunio mai'r materion allweddol yw i ba raddau y mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi 50 yn y Cynllun Lleol yn yr ystyr ei fod yn estyniad bychan a rhesymol i'r pentref, a materion draenio. Barn y Swyddog oedd y byddai'r datblygiad arfaethedig a'i gefn i'r pentref ac felly, o ran materion tirwedd, byddai'n cael ei weld fel datblygiad ar wahân mewn lleoliad cefn gwlad yn hytrach na mewnlenwi bychan neu estyniad i'r rhan o'r anheddiad sydd eisoes wedi ei datblygu. Byddai'r cynnig yn torri trwy'r ffin resymol gyfredol i'r pentref a byddai'n cychwyn erydu'r diffiniad clir sy'n bodoli ar hyn o bryd yn y lleoliad hwn rhwng ffurf adeiledig y pentref a'r cefn gwlad. Codwyd materion priffyrdd o ran darparu mynediad diogel ac addas hefyd yn ystod yr ymweliad safle. Byddai trefn ddiwygiedig ar gyfer mynediad yn golygu y byddai angen cael gwared ar y gwrychoedd ar ymyl y ffordd a byddai hynny, yn ei dro, yn gwaethygu'r dirwedd ac effaith weledol y cynnig. Gan gyfeirio at yr ystyriaethau draenio, nid yw'r Awdurdod Cynllunio wedi ei argyhoeddi bod y cynnig wedi rhoi sylw digonol i gysylltu â'r brif system garthffosiaeth fel sy'n ofynnol dan bolisi cynllunio cenedlaethol a chyngor cynllunio sydd wedi ei gynnwys yng Nghylchlythyr 10/99. Am y rhesymau hyn argymhellwyd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod yn sefyll i lawr fel Is-Gadeirydd ar gyfer y cais hwn fel y gallai siarad yn y cyfarfod fel Aelod Lleol i gefnogi'r cais. Cyfeiriodd at gysylltiadau teuluol yr ymgeiswyr â'r ardal, a'u hawydd oherwydd hynny ac ymrwymiadau gofalu, i barhau i fyw yn y pentref. Nododd mai cynnig oedd hwn am ddatblygiad bychan tebyg i fwthyn a fyddai oherwydd ei faint a'i ddyluniad yn ymdoddi i mewn gyda'r pethau o'i gwmpas ac ni fyddai yn ymwthiol nac yn rhywbeth dieithr yn yr ardal. Dywedodd ei bod o'r farn bod y cynnig, gydag arwynebedd y safle yn cyffwrdd â rhan o ardd un eiddo ar y stad dai gyfagos, yn ffurfio estyniad bychan i bentref Llangaffo a'i fod felly yn cydymffurfio â Pholisi 50. Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig ac roedd Cyngor Cymuned Rhosyr yn gefnogol iddo. Darllenodd y Cynghorydd Ann Griffith lythyr gan yr ymgeiswyr yn nodi eu hachos i gefnogi'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies bod ganddo bryderon ynglŷn â'r cynnig ac y gallai rhoi caniatâd agor gweddill y cae lle y mae'r cais a thu hwnt i ddatblygwyr tebygol eraill ac y byddai hynny yn ymwthio ymhellach i'r cefn gwlad, ond roedd ganddo bryderon hefyd ynglŷn â'r fynedfa, dileu gwrychoedd a hynny'n arwain at ddifa cynefin, a'r effaith ar y dirwedd ac ar y pentref. Cynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd Victor Hughes..

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. *(Ni wnaeth y Cynghorydd Ann Griffith fel Aelod Lleol, bleidleisio ar y mater)*

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N SY'N GROES I BOLISI

10.1 24C268G/VAR – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) caniatâd cynllunio rhif 24C268D (adnewyddu cais amlinellol ar gyfer codi annedd) er mwyn caniatáu blwyddyn arall i dderbyn cais mewn perthynas â'r materion a gadwyd yn ôl ym Mhlot 2, Cerrig Man, Amlwch

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd ei fod yn tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais oedd hwn i adnewyddu cais rhif 24C268D a ganiatawyd ym Mawrth 2012. Tra nad yw Cerrig Man wedi ei nodi fel anheddiad yn y Cynllun Datblygu, mae'n cael ei nodi fel treflan cefn gwlad yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, ac o ystyried y graddau pell yr aethpwyd gyda pharatoi'r CDU a Stopiwyd, gellir rhoi cryn bwysau i'w ddarpariaethau fel ag y bont yn gorbwyso darpariaethau'r Cynllun Datblygu yn yr achos hwn. Ymhellach i hyn, mae yna ganiatâd cynllunio yn bodoli ar y safle ers 2009. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig ar seiliau technegol; yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd caniatáu pwerau dirprwyedig i ganiatáu'r cais gyda'r amodau a restrwyd ac wedi i'r cyfnod ar gyfer ymgynghori gyda chymdogion ddod i ben ac ar ôl ystyried unrhyw sylwadau eraill a dderbynnir bryd hynny.

10.2 25C198B – Cais llawn i godi annedd ar dir ger Maes Cyhelyn, Llanerchymedd

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y rhan fwyaf o safle'r cais y tu allan i'r ffin datblygu yn y Cynllun Lleol Ynys Môn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, bod y rhan fwyaf o safle'r cais y tu allan i'r ffin datblygu yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, ond mae'r ffin ar gyfer Llannerch-y-medd wedi ei newid yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac y mae safle'r cais i raddau helaeth o fewn y ffin yn y CDU a Stopiwyd. O ystyried y camau pell yr aethpwyd gyda pharatoi'r CDU a Stopiwyd, gellir rhoi cryn bwysau i'w ddarpariaethau fel ag ei fod yn gorbwyso darpariaethau'r Cynllun Datblygu yn yr achos hwn. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar y safle ym mis Ionawr 2009 a chymeradwywyd cais materion wrth gefn am fyngalo dormer ym mis Mai, 2009. Mae'r cais presennol yn ceisio cael caniatâd llawn i godi annedd unllawr, ac ym marn y Swyddog y mae'n dderbyniol o ran ei safle, ei ddyluniad a'i edrychiad ac yn wir mae'n welliant ar y cynnig a gymeradwywyd yn flaenorol, ac ni fydd yn cael effaith ar fwynderau'r ardal. Yr argymhelliad felly yw ei ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd caniatáu pwerau dirprwyedig i ganiatáu'r cais gyda'r amodau a restrwyd ac wedi i'r cyfnod ar gyfer ymgynghori gyda chymdogion ddod i ben ac ar ôl ystyried unrhyw sylwadau eraill a dderbynnir bryd hynny.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 14LPA1011/CC – Cais llawn i godi adeilad cyfleuster storio/warws ym Mhlot 12, Stad Diwydiannol Mona

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn gais gan y Cyngor ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 15C116G – Cais llawn i wneud gwaith addasu ac ehangu yn Bythynnod Gwenllyr, Malltraeth

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod wedi ei alw i mewn gan Aelod Lleol.

Siaradodd Mr Henri Hughes gerbron y Pwyllgor i gefnogi'r cais gan ddweud ei fod fel cymydog i'r ymgeiswyr wedi cysylltu â hwy ohono'i hun i siarad dros y cynnig a fyddai yn ei farn ef, yn cynrychioli diwedd boddhaol i nifer o welliannau a wnaed i'r complecs gan yr ymgeiswyr dros nifer o flynyddoedd ac na fyddai'n tarfu arno ef fel y cymydog agosaf a phreswylydd Tŷ Pigyn. Dywedodd ei fod o'r farn y gall adeiladau newydd weithiau fod yn fwy o ddolur llygaid yn y dirwedd na'r hyn sy'n cael ei gynnig yn y cais hwn ac y gallai'r Pwyllgor benderfynu mewn termau o ddu a gwyn neu fe allai gymryd y llwybr canol a defnyddio synnwyr cyffredin.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod yn sefyll i lawr fel Is-Gadeirydd ar gyfer y cais hwn fel y gallai annerch y cyfarfod fel Aelod Lleol i gefnogi'r cais. Pwysleisiodd beth oedd anghenion llety'r teulu sydd ar hyn o bryd yn byw mewn bwthyn un ystafell wely ar y safle, yn gofalu am ddau o wyrion awtistig y mae eu hymddygiad heriol yn gofyn am ystafelloedd gwely ar wahân. Dywedodd, er bod Cyngor Cymuned Bodorgan yn gwrthwynebu'r cynnig oherwydd ei faint, bod y cymdogion yn ei gefnogi. Bydd y cynnig yn cwblhau'r complecs oedd unwaith yn adfeilion, ond lle y ceir yn awr adeiladau wedi eu haddasu i safon uchel.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai hwn oedd trydydd cais yr ymgeisydd o fewn y ddeuddeng mis diwethaf. Y prif ystyriaethau cynllunio oedd a fyddai maint a dyluniad yr estyniad arfaethedig yn effeithio ar gymeriad yr adeilad gwreiddiol yn ogystal â'r addasiadau yn y lleoliad a'r AHNE. Er ei fod yn cydymdeimlo â sefyllfa'r ymgeiswyr, roedd y Swyddog o'r farn nad oedd y cynnig yn dal i fod yn dderbyniol o ran ei faint a'i ddyluniad oherwydd ei fod bellach yn fwy na'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol gan y Pwyllgor ym mis Hydref 2014. Felly, roedd yn ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad y mwynderau oddi amgylch ac ar yr AHNE ac nad oedd felly yn cydymffurfio â pholisi cynllunio. Argymhelliad y Swyddog oedd gwrthod y cais.

Tra roedd y mwyafrif o Aelodau'r Pwyllgor yn derbyn barn y Swyddog a bod y cynnig yn ddatblygiad oedd yn rhy fawr i'r adeilad presennol, a'i fod felly yn debygol o gael effaith annerbyniol ar yr ardal a'r dirwedd oddi amgylch, roedd y Cynghorwyr Jeff Evans, Vaughan Hughes a Nicola Roberts yn cymryd safbwynt gwahanol wrth gredu bod y cynnig yn ceisio bodloni anghenion penodol ac yng nghyd-destun yr ardal yn gyffredinol lle ceir eiddo mawr arall, ni fyddai'n cael effaith niweidiol ormodol ar y dirwedd oddi amgylch oherwydd bod digon o le o'i amgylch i liniaru unrhyw effeithiau.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cynnig yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Nicola Roberts. Yn y bleidlais a ddilynodd, cariwyd y cynnig i wrthod y cais.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig. *(Ni wnaeth y Cynghorydd Ann Griffith, fel Aelod Lleol, bleidleisio ar y mater)*

12.3 19LPA1014/CC – Cais llawn i newid gorchudd allanol y waliau a'r to a chodi storfa yn Stad Diwydianol Penrhos, Caergybi

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai cais ydoedd gan y Cyngor ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 25C248 – Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o ddibenion adwerthu i fod yn olchdy yn Uned 1, Maes Athen, Llanerchymedd

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 39LPA1012/TPO/CC – Cais i dorri 1 goeden onnen, gostwng uchder 1 goeden onnen a gwneud gwaith ar 1 goeden sycamorwydden sydd wedi eu diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed yn yr Hen Gronfa Ddŵr ym Mhorthaethwy

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amod a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

13.1 14C164E – Cais llawn i godi pâr o anheddau, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod tanc trin carffosiaeth ar dir ger Tryfan, Trefor

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn gyfaill i swyddog perthnasol o dan baragraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad. Roedd y cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sydd ei angen o dan y paragraff hwn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 4 Chwefror 2015 wedi penderfynu caniatáu'r cais yn amodol ar benderfynu materion draenio. Roedd manylion draenio ychwanegol wedi eu derbyn ac roedd yr Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol. Fodd bynnag, fe dderbyniwyd llythyrau pellach gan aelodau o'r cyhoedd ac er mwyn rhoi sylw dyledus i'w pryderon, roedd y cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor i'w benderfynu. Nid yw'r cynnig wedi ei newid ers iddo gael caniatâd gan y Pwyllgor ar 4 Chwefror 2015. Dywedodd y Swyddog bod y pryderon fel oedd i'w gweld yn yr adroddiad ysgrifenedig yn ffactorau sydd wedi eu hystyried wrth ddelio â'r cais yn wreiddiol ac ni ystyrir eu bod yn cario digon o bwysau i warantu gwrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y Pwyllgor yn glynu at ei benderfyniad blaenorol i ganiatáu'r cais ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth a gyflwynwyd ac ail-gadarnhau fod y Pwyllgor yn caniatáu'r cais.

Cynghorydd W.T. Hughes
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

7.1 Ceisiadau'n Economaidd **Economic Applications**

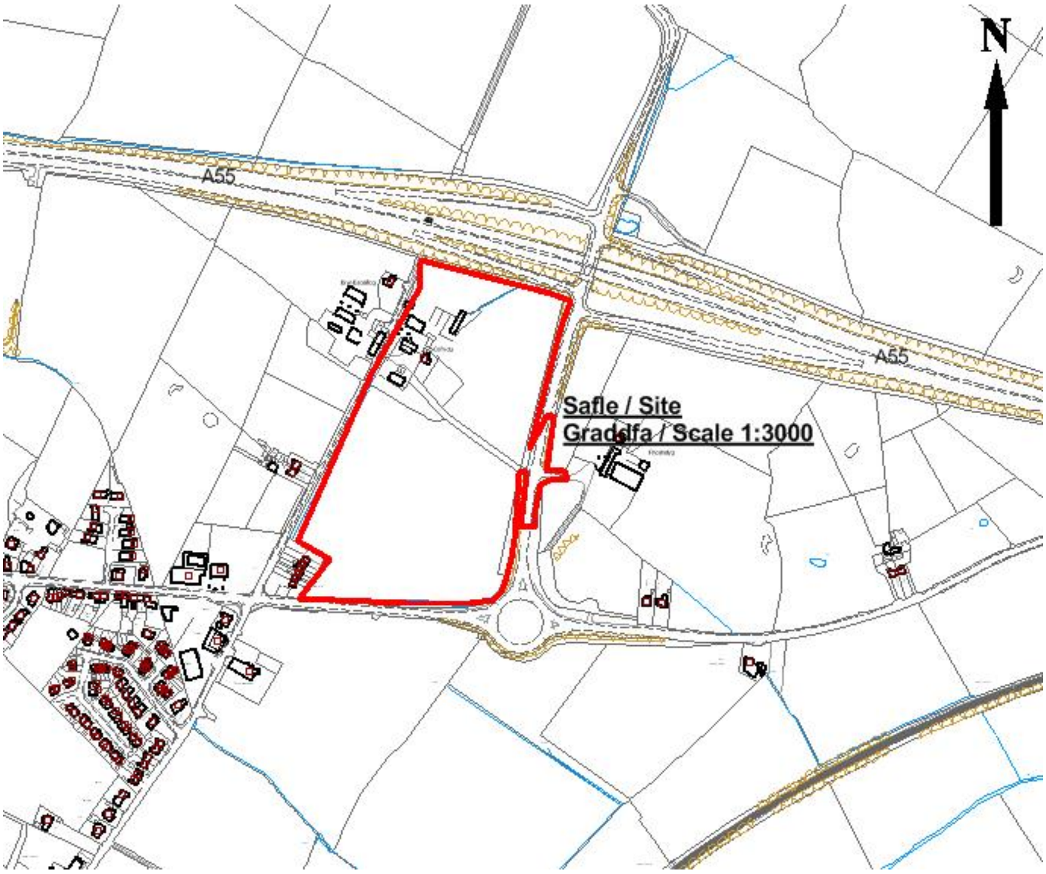
Rhif y Cais: **33C304B/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Menai Science Park

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer dymchwel fferm presennol, codi parc gwyddoniaeth, creu maes parcio ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Outline application with some matters reserved for the demolition of the existing farm, erection of a science park, creation of a car park together with the creation of a new vehciular access at

Junction 7 of the A55 (wrth ymyl / near Cefn Du), Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio:13.05.15

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwneir y cais ar dir ym mherchenogaeth y Cyngor

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl er mwyn penderfynu arnynt yn y dyfodol ac eithrio mynediad i'r safle.

Mae'r cais yn ymwneud â dymchwel adeiladau allanol y fferm, cadw'r tŷ fferm a datblygu arwynebedd llawr newydd i greu parc Gwyddoniaeth. Mae'r datblygiad yn cynnwys yr elfennau a ganlyn:

- 22,703 metr sgwâr o arwynebedd llawr, wedi'i rannu ar draws wyth adeilad dau a thri llawr mewn uchder.
- Mynediad a phorthdy cysylltiedig
- Man i barcio ceir
- Llecyn agored wedi'i dirlunio

Ceisia'r datblygiad fod yn fan addas ar gyfer gwaith ymchwil a datblygu sy'n gysylltiedig â phrosiectau sydd ynghlwm wrth dechnolegau ynni adnewyddadwy ac amgylcheddol.

Bwriad y datblygwr yw bod ar y safle erbyn haf 2016 gan gwblhau'r cam cyntaf (yn cynnwys yr isadeiladwaith, gwasanaethau a'r 'prif' adeilad) erbyn 2017. Y disgwyl yw y bydd yn cymryd oddeutu 10 mlynedd i gwblhau gweddill y datblygiad a chaiff ei ddatblygu mewn ymateb i'r galw yn y farchnad.

Mae'r wybodaeth gefnogi a ganlyn wedi'i chyflwyno gyda'r cais:

-Datganiad Cynllunio ac Adfywio
-Datganiad Dylunio a Mynediad
-Datganiad o Ymgynghori â'r Gymuned
-Asesiad ar yr Effaith ar y Gymraeg
-Asesiad ar yr Effaith ar yr Economi
-Asesiad Trafnidiaeth
-Cynllun Gweithredu ar gyfer Teithio
-Fframwaith Cynllun Teithio Gwyrdd
-Adroddiad Cyfnod 1 ar Gyflwr y Tir
-Asesiad Archeolegol
-Asesiad Sŵn
-Asesiad ar y Tirlun a'r Effaith Weledol
-Asesiad Canlyniadau Llifogydd
-Asesiad Ecolegol a Methodoleg Lliniaru / Strategaeth Gwarchod Ystlumod
-Asesiad ar goedyddiaeth
-Astudiaeth o Dechnoleg Carbon Isel a Dim Carbon
-Adroddiad ar ddosbarthiad Tir Amaethyddol

Mae'r cais hefyd yn cynnwys Penawdau Telerau fersiwn ddrafft Ymrwymiad Adran 106 i wella mynediad i'r safle fel a ganlyn:

- Cyfraniad ariannol i hwyluso gwelliannau i arosfannau bysus
- Cyfraniad ariannol tuag at greu cyswllt i gerddwyr a seiclwyr ar ochr ddeheuol yr A5.

Mae'r safle ar oddeutu 7-8 hectar o dir amaethyddol agored tuag at ben gogledd-ddwyreiniol pentref Gaerwen. Yng nghornel ogledd-orllewin y safle mae tŷ fferm a grŵp cysylltiedig o adeiladau allanol.

Mae'r safle oddi ar gyffordd 7 yr A55 ac mae ffyrdd ar bob ochr i'r safle: yr A55 i'r gogledd, yr A5152 i'r dwyrain, yr A5 i'r de a ffordd fynediad i'r gorllewin.

Y bwriad yw cael ar y safle trwy ddefnyddio cylchfan newydd ar briffordd yr A5152 sy'n cysylltu cyffordd 7 yr A55 â'r A5 a'r pentref.

Credir ei bod yn ddefnyddiol ar y cychwyn cyntaf i roi disgrifiad byr o'r hyn a olygir gyda Pharc Gwyddoniaeth ac egluro sut mae'n wahanol i weithgarwch cyflogaeth gyffredin. Yn hyn o beth mae'r 'Datganiad Cynllunio ac Adfywio' a gyflwynwyd gyda'r cais yn ddefnyddiol ac mae'n egluro:

Mae'r 'United Kingdom Science Parc Association' yn diffinio 'Parc gwyddoniaeth' fel a ganlyn:
'Cynllun trosglwyddo technoleg a chefnogaeth busnes yw parc gwyddoniaeth sydd:

- Yn annog ac yn cefnogi cychwyn a meithrin busnesau twf uchel sy'n cael eu harwain gan arloesedd, ac sy'n seiliedig ar wybodaeth
- Yn sicrhau amgylchedd lle gall busnesau mwy a rhyngwladol ryngweithio'n agosach gyda chanolfan benodol i greu gwybodaeth er lles y naill a'r llall.
- Â chysylltiadau ffurfiol a gweithredol gyda chanolfannau creu gwybodaeth megis prifysgolion, sefydliadau addysg uwch a sefydliadau ymchwil'.

Â'r datganiad yn ei flaen i egluro y bydd arwynebedd llawr (swyddfa, labordy a gweithdai) ar gael ac yn hyblyg i gyd-fynd â gofynion deiliaid a dargedir. Fel arfer, maent yn canolbwyntio ar sector, neu set benodol o weithgarwch sy'n gysylltiedig â gwyddoniaeth ac yn gwerthu eu hunain o gwmpas hwnnw, a rôl Rheolwyr y Parc Gwyddoniaeth yw gweithredu polisïau dewis tenantiaid. Yn ogystal â hyn, mae rheolwyr yn rhyngweithio gyda sefydliadau addysgol a busnesau'r sector preifat yn y maes hwn i sicrhau bod y deiliaid cywir yn cael lle.

Dywedir hefyd fod rhai o'r manteision busnes o gael busnesau o'r un meddwl gyda'i gilydd yn yr un lle yn cynnwys datblygu cynhyrchion, arloesedd, rhwydweithio a ffactorau beunyddiol megis rhannu cyfleusterau a chyfleoedd i gyfarfod. Gwelir bod creu amgylchedd sy'n annog cydweithredu anffurfiol a digymell yn allweddol wrth feithrin arloesedd a thwf.

Ffactor allweddol arall yn eu llwyddiant yw creu'r amgylchedd ffisegol cywir i annog brandio, rhyngweithio ac arloesedd - lle mae adeiladau unigol sydd wedi'u dylunio i ansawdd uchel, gofodau a rennir a thirlunio'r safle yn angenrheidiol h.y. lleoliad atyniadol.

Dywedir hefyd fod arweiniad y Comisiwn Ewropeaidd yn nodi mai nodwedd gyffredin Parc Gwyddoniaeth llwyddiannus yw cyfran uchel y Busnesau Bychain a Chanolig sydd wedi cael lle ac, o'r herwydd, ymhlith y gwasanaethau nodweddiadol sydd ar gael trwy ddarparu gofod a rheolaeth, mae: caffi, gwasanaethau ysgrifenyddol, cyngor cyfreithiol a chyngor ar hawliau eiddo deallusol; cyngor ariannu, cefnogaeth ar gyfer tyfu ac ehangu yn y dyfodol, a chyfleoedd rhwydweithio.
Mae perthynas glir gyda Phrifysgolion neu gyfleusterau addysgol hefyd yn gwahaniaethu'r math hwn o ddatblygiad oddi wrth ddatblygiad cyflogaeth gyffredin arall ac mae adolygiad y Comisiwn Ewropeaidd yn nodi pwysigrwydd cynnwys y Prifysgolion i'w gweithrediad a'u llwyddiant ac, o gofio'r rôl a'r canolbwynt hwn, mae gan Barciau Gwyddoniaeth sylfaen leol gref o ran deiliaid.

Dywed yr ymgeiswyr y bydd y Parc Gwyddoniaeth yn canolbwyntio ar ynni, yr amgylchedd a thechnoleg lân, gan adeiladu ar gyfleusterau cyfredol y Brifysgol a sicrhau ei fod yn cyd-fynd â Rhaglen Ynys Ynni'r Cyngor sydd â'r nod o roi Môn ar flaen y gad o ran diwydiannau technoleg carbon isel.

2. Mater(ion) Allweddol

Er y bydd yn anorfod y bydd cais o fath a maint hwn yn codi materion eang ac amrywiol eu hystod, rwyf wedi casglu'r hyn y credaf yw'r prif rai, fel a ganlyn:

A oes fframwaith polisi ai peidio sy'n ei gwneud yn bosib rhyddhau'r safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac, os dyma'r achos, a dderbynnir bod y meini prawf ar gyfer dewis safle'n gadarn ac y bydd y datblygiad yn cyflawni'r manteision economaidd a honnir?

Yn sgil yr uchod,

Ydi'r datblygiad yn 'ddatblygiad cynaliadwy'?

A;

Pa reolau o ran defnydd y gellir eu defnyddio fel bod modd gwahaniaethu rhwng y Parc Gwyddoniaeth a safleoedd cyflogaeth cyffredin eraill?

Yn olaf,

Oes cyfyngiadau amgylcheddol neu dechnegol ar y safle penodol hwn a fyddai'n rhwystro'r safle rhag cael ei ddatblygu?

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisïau Strategol 1-6
Polisïau Pobl a Swyddi B1,B2,B6,B7,B8,B9
Polisïau Ynni C7,C8
Polisïau Amgylcheddol D4,D7,D15,D19,D20,D22,
D29,D32,D33
Polisïau Cludiant FF1, FF9,FF11, FF12, FF15,FF16,FF17, FF18

Cynllun Lleol Ynys Môn
1.Cyffredinol
2..Swyddi Newydd
5.Dylunio
23. Cludiant Cyhoeddus
24. Lein Amlwch
26. Parcio Ceir
28. Llifogydd môr ac afonydd
31 a 32 Tirlunio
35. Diogelu Natur
39. Archeoleg
41. Diogelu Adeiladau
42. Dylunio
45. Ynni Adnewyddadwy

49 Trefi/Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedig wedi'i Stopio
PO1. Cyflogaeth
PO2. Strategaeth Trefi/Pentrefi a Hierarchaeth
PO3. Iaith a Diwylliant
PO4. Trafnidiaeth Integredig a Lleoliad y Datblygiad
PO8. Amgylchedd
PO8 b) Datblygiadau Ynni
GP1. Cyfarwydd Rheoli Datblygu
GP2. Dylunio
EP1 Tir ar gyfer Cyflogaeth
EP2 Diogelu Tir Cyflogaeth
EP4. Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig
EP6 Ailddefnyddio Adeiladau
EP18. Ynni Adnewyddadwy
TR1. Hierarchaeth y Ffyrdd
TR4. Trafnidiaeth Gyhoeddus
TR6. Lein Amlwch
TR9. Cerdded, Seiclo a Marchogaeth
TR10. Safonau Lleoedd Parcio
TR13. Rheoli Traffig
TO14. Lleoedd Mwynder
EN1. Cymeriad Tirwedd
EN14. Bioamrywiaeth
EN12. Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol
EN13. Cadwraeth Adeiladau
EN14. Gorchmynion Cadwraeth Coed a Gwrychoedd
EN15. Prosiectau
EN16. Nodweddion Tirwedd o Bwysigrwydd Mawr i Blanhigion ac Anifeiliaid
SG2. Datblygiad a Llifogydd
SG3. Dyfroedd Rheoledig
SG4. Cael Gwared â Charthion Aflan
SG6. Dŵr yn rhedeg oddi ar y wyneb
SG7. Sŵn
SG8. Ansawdd Awyr

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd wrthi'n datblygu - Mae'r fersiwn ddrafft newydd fynd allan i ymgynghoriad cyhoeddus. Er bod y safle wedi'i ddynodi dan bolisi CYF1 i'w ddefnyddio fel Parc Gwyddoniaeth, nid oes disgwyl cynnal Ymchwiliad i'r Cynllun cyn mis Ebrill 2016 ac mae'n annhebygol y caiff ei fabwysiadu cyn mis Rhagfyr 2016. O'r herwydd, ni chredir bod modd rhoi pwys ar hyn o bryd i'r polisi hwn sydd wrthi'n datblygu. Fodd bynnag, credir bod y sail tystiolaeth a ddefnyddir yng ngwaith paratoi'r cynllun yn berthnasol.

Polisi Cynllunio Cymru Cyhoeddiad 7 (2014)

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

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

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013)

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Cynllun Gofodol Cymru (2008): Adran 17-Gogledd-orllewin Cymru-Eryri a Môn.

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr amgylchedd trefol a gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Cynllunio Rhanbarthol Gogledd Cymru (2002)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Ymrwymiadau Cynllunio(Cytundebau Adran 106) (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Adeiladu Atomfa Newydd yn yr Wylfa (2014)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Anfonwyd yr ymgynghoriadau allan ar 12.12.2014 ac mae modd crynhoi'r ymatebion fel a ganlyn:

Y Cynghorydd Victor Hughes – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Hywel Eifion Jones Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Mae'r Cyngor Cymuned yn cefnogi'r egwyddor o sefydlu parc Gwyddoniaeth a'r manteision economaidd a ddaw yn ei sgil ond mae'n gwrthwynebu'r bwriad cyfredol. Dyma grynodeb o'r gwrthwynebiadau:

-Yn credu bod y broses ymgynghori wedi bod yn annigonol.
-Byddai'n arwain at orddarpariaeth o dir cyflogaeth yng Ngaerwen.
-Byddai'n ymyrraeth amlwg ac anghyson yn y cefn gwlad.
-Pryderon y byddai'r bwriad yn arwain at ragor o dir datblygu yng ngogledd y pentref.
-Credu y byddai diddordebau cadwraeth natur ac archeolegol yn cael eu peryglu.
- Effaith weledol ar eiddo cyfagos a cholli golygfeydd o Eryri.
-Mynedfa i'r safle'n anaddas ac effaith andwyol ar dagfeydd traffig yng Ngaerwen.
-Pryderon nad oes digon o le i gymryd carthffosiaeth.

-Pryderon a yw'r systemau Draenio Dŵr Wyneb arfaethedig yn addas.
-Amheuon ynghylch nifer 'pobl ifanc Môn' a gâi eu cyflogi.
-Pryder ynghylch colli tir amaethyddol.

-Pryder y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y diwydiant twristiaeth.

Gwasanaeth Adfywio Economaidd a Chymunedol y Cyngor- Yn cadarnhau eu bod yn hapus gyda faint o fanylion a roddwyd mewn perthynas â'r manteision economaidd posib sy'n gysylltiedig â'r datblygiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - Wedi gosod allan cyd-destun y polisi cenedlaethol a lleol, yn rhoi arweiniad ar y polisïau mwyaf perthnasol ac yn trafod y prif ystyriaethau polisi y mae'n rhaid eu cadw mewn cof.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y Cyngor - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. Fodd bynnag mae'n berthnasol nodi nad oes hawl tramwy ar y safle.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Yn cadarnhau y cafwyd deialog parhaus gyda'r datblygwr cyn cyflwyno'r cais ac er cydnabod nad oes arwyddion hyd yn hyn bod yno weddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol, mae angen rhoi rhaglen o waith archeolegol yn ei lle cyn dechrau datblygu. Yn hyn o beth argymhellir amodau cynllunio safonol.

Dŵr Cymru - O ran carthffosiaeth, maent yn cadarnhau eu bod yn gweithio gyda'r datblygwr i sicrhau ateb sy'n draenio'n effeithiol holl gamau'r datblygiad. Ar hyn o bryd mae lle yn rhwydwaith y garthffos ar gyfer cam cyntaf y datblygiad (5,000 meter sgwâr o arwynebedd llawr). Mae asesiad pellach yn mynd rhagddo i asesu'r camau sy'n weddill ac efallai bydd yn rhaid 'uwchraddio' y system cyn eu datblygu. Mae disgwyl cwblhau'r asesiad hwn erbyn mis Medi 2015.

O ran cyflenwad dŵr, nid oes gwrthwynebiadau ac mae modd sicrhau cyflenwad dŵr i wasanaethu'r datblygiad.

Heddlu Gogledd Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cymru - Yn dweud yn rhinwedd eu swydd fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer yr A55 eu bod yn hapus cyn belled ag y bydd amodau.

Cymdeithas Frenhinol er Gwarchod Adar - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cadw - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Draenio'r Cyngor – Yn cadarnhau fod y safle mewn ardal a wasanaethir gan system garthffosiaeth gyhoeddus a bod y ddamcaniaeth ddylunio ar gyfer y cynlluniau draenio dŵr wyneb a budr yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno bwriadau dylunio ac adeiladu manwl gydag unrhyw gais (ceisiadau) cynllunio manwl yn y dyfodol.

Adain Priffyrdd y Cyngor – Yn cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad mewn egwyddor, cyn belled â bod amodau'n ymwneud â chyflwyno rhagor o fanylion cyn adeiladu, ac ymrwymiad adran 106 yn ei gwneud yn ofynnol gwneud gwelliannau i'r arosfannau bysus a'r cysylltiadau i gerddwyr /seiclwyr yng nghyffiniau'r safle.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Yn rhannu eu sylwadau'n dri phennawd: Perygl o Lifogydd, Llygredd a Bioamrywiaeth fel a ganlyn:

Yn cadarnhau eu bod yn cytuno'n gyffredinol gyda chynnwys yr Asesiad ar Ganlyniadau Llifogydd ac yn dweud y dylid cynnal ymchwiliadau ychwanegol er mwyn rhoi sylw i unrhyw faterion llifogydd/draenio pellach.

O ran llygredd, maent yn cadarnhau fod y dyfroedd a reolir ar y safle o sensitifrwydd amgylcheddol isel ac yn argymell y dylid dilyn yr egwyddorion a'r polisïau sy'n llywodraethu llygru tir a systemau draenio cynaliadwy.

Croesewir yr ymrwymiad i wella bioamrywiaeth ac ni chredir bod y datblygiad yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar rywogaethau a warchodir. Argymhellir rhagor o arolygon i asesu'n llawn effeithiau unrhyw geisiadau yn y dyfodol.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirlun y Cyngor – Daw i'r casgliad y byddai unrhyw effeithiau ar y tirlun yn lleol i'r safle a bod modd cynnwys camau lliniaru i osodiad y datblygiad ac y bydd y ffaith y caiff y datblygiad ei adeiladu fesul cam yn golygu gostwng yr effaith ym mhellach.

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor – yn hapus gyda'r datblygiad a'r 'Methodoleg Lliniaru/Strategaeth Gwarchod Ystlumod' sydd wedi'i pharatoi gan y datblygwr.

Swyddog Iechyd Amgylcheddol y Cyngor – Mae'n rhannu ei sylwadau yn dri phennawd: Gwarchod yr Amgylchedd, Sŵn a Thir llygredig, fel a ganlyn:

Yn awgrymu amodau cynllunio priodol i reoli niwsans posib o waith adeiladu ac yn argymell cynnal asesiad o olau artiffisial i asesu effeithiau posib ar eiddo cyfagos.

Yn awgrymu amodau cynllunio sy'n gosod cyfyngiadau sŵn ac yn cadarnhau na fyddai'r cyfryw lefelau sŵn yn cael unrhyw effaith acwstig andwyol ar yr ardal.

Yn derbyn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais y credir mai perygl bychan sydd i dir y safle gael ei lygru, a hynny'n seiliedig ar ddefnydd amaethyddol hanesyddol o'r tir.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – dim gwrthwynebiadau cyn belled â bod amod cynllunio ynghlwm wrth unrhyw gais yn rheoleiddio manylion dylunio unrhyw gyrff o dir gwlyb/dŵr arfaethedig.

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Yn sgil cyhoeddusrwydd statudol a roddwyd ar ffurf hysbysebion yn y wasg, arddangos rhybuddion safle ac anfon llythyrau unigol i'r eiddo hynny y byddai'r datblygiad yn cael yr effaith fwyaf uniongyrchol arnynt, mae'r ymatebion a ganlyn wedi dod i law:

16 o lythyrau unigol yn cefnogi ac mae modd eu crynhoi i nodi'r manteision economaidd i'r economi lleol a pha mor briodol yw'r safle.

Llythyr yn na gwrthwynebu nac yn cefnogi'r datblygiad ond yn gwneud cyfres o bwyntiau ynghylch ymarferoldeb ariannol tymor hir y cynllun.

Llythyr yn gwrthwynebu gan ddweud fod pentref Gaerwen yn lleoliad anaddas ac y bydd y datblygiad yn amlwg yn y tirlun, yn arwain at golli tir amaethyddol ac yn peri problemau traffig a dŵr wyneb.

Casgliadau ar ymatebion i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd: Cyfyngir y gwrthwynebiadau i'r rhai hynny a wnaed gan y Cyngor Cymuned ac un preswylydd lleol. Er bod y materion hyn yn cael eu trafod yn yr adroddiad ei hun, credir bod modd ymdrin ag unrhyw faterion sy'n disgwyl sylw trwy amodau a/neu Ymrwymiadau Adran 106.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C304/SCR- Barn sgrinio ar gyfer Parc Gwyddoniaeth ar dir yng Nghyffordd 7 yr A55, Cefn Du,

Gaerwen. Nid oes raid wrth Asesiad ar yr Effaith Amgylcheddol 09.09.2014.

33C304/SCR- Barn sgrinio ar gyfer Parc Gwyddoniaeth ar dir yng Nghyffordd 7 yr A55, Cefn Du, Gaerwen. Nid oes raid wrth Asesiad ar yr Effaith Amgylcheddol 09.09.2014.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Oes fframwaith polisi sy'n ei gwneud yn bosib rhyddhau'r safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig?

Mae Rhan 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn ei gwneud yn ofynnol bod rhaid penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu statudol onid oes ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Ar hyn o bryd mae'r cynllun datblygu statudol mabwysiedig ar gyfer Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (1996). Yn 2005, dewisodd y Cyngor beidio â mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol. Fodd bynnag, mae'n parhau'n ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Caiff Gaerwen ei gydnabod fel pentref diffiniedig yn y cynllun lleol ac fel canolfan eilaidd yn y cynllun datblygu unedol sydd wedi'i stopio. Mae'r safle y tu allan i ffiniau datblygu fel y gwelir yn y cynlluniau hyn ac nid yw wedi'i ddynodi.

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n gosod y sefyllfa lle mae'r cynllun datblygu wedi dyddio; sef y sefyllfa ym Môn, ac yn dweud y dylai'r awdurdodau cynllunio lleol, dan yr amgylchiadau hyn, roi llai o bwys iddynt mewn amgylchiadau fel hyn, a hynny o blaid ystyriaethau perthnasol eraill, megis y polisi cynllunio cenedlaethol sy'n ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol symud tuag at economi carbon isel ac mae'n sefydlu rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy.

Ar hyn o bryd, mae Cyngor Sir Ynys Môn, mewn partneriaeth â Chyngor Gwynedd wedi dechrau'r broses o baratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd lle ymgynghorwyd â'r cyhoedd ynghylch y fersiwn sydd ar gael i'w harchwilio. Er bod y safle wedi'i neilltuo dan Bolisi CYF1 i'w ddefnyddio fel Parc Gwyddoniaeth, ni ragwelir y cynhelir Ymchwiliad i'r Cynllun cyn mis Ebrill 2016 ac mae'n annhebygol o gael ei fabwysiadu cyn mis Rhagfyr 2016. O'r herwydd, ni chredir bod modd rhoi pwys i'r polisi hwn sy'n datblygu ar hyn o bryd.

Er gwaethaf hynny, mae'r safle wedi'i nodi fel Parth Menter gan Lywodraeth Cymru er mwyn cefnogi Rhaglen Ynys Ynni'r Cyngor sydd â'r nod o roi Môn ar flaen y gad o ran diwydiannau technoleg carbon isel. At hyn, mae Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol mabwysiedig y Cyngor, 'Adeiladu Atomfa Newydd yn yr Wylfa' ym Mholisi GP30 ac sy'n ymwneud â choridor yr A5/A55, yn nodi'r parc Gwyddoniaeth fel datblygiad y mae posib ei gysylltu â'r Wylfa, i ddigwydd ar hyd Coridor yr A55. Mae disgwyl i'r Parc Gwyddoniaeth a'r Cysylltiadau â Phrifysgol Bangor gyfrannu tuag at sefydlu'r Ynys fel canolfan ragoriaeth ar gyfer ynni carbon isel. Yn ôl y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol, safle strategol yng Nghyffordd 7 yr A55 yw'r dewis leoliad ar gyfer y Parc Gwyddoniaeth. Yn amlwg, mae'r ffactorau hyn yn ystyriaethau perthnasol ac iddynt ryw gymaint o bwysau.

Er derbyn bod y cynllun datblygu wedi dyddio mae'n amlwg yn berthnasol ei ystyried. Mae Polisi 2 ynddo'n dynodi ac yn gwarchod cyfres o safleoedd, gan gynnwys rhai yn Llangefni a Gaerwen i'w datblygu ar gyfer cyflogaeth (fel mae Polisi EP1 y Cynllun Datblygu Unedig sydd wedi'i Stopio), y mae nifer ohonynt yn parhau heb eu datblygu, Canolfan Magu Gwartheg a Lledwigan yn Llangefni a'r Estyniad i Stad Ddiwydiannol Gaerwen.

Nid yw'r bwriad cyfredol yn cynnwys datblygu'r safleoedd hyn. Fodd bynnag, mae cyngor y polisi lleol a'r polisi cenedlaethol yn ddigon hyblyg i ganiatáu ar gyfer cynnydd/newid yn y galw. Er enghraifft,

mae modd defnyddio Polisi 2 y cynllun lleol a pholisi EP4 y Cynllun Datblygu Unedol sydd wedi'i stopio i gefnogi datblygiad cyflogaeth ar safleoedd eraill y tu mewn i aneddiadau cydnabyddedig neu ar eu cyrion ar yr amod eu bod o'r maint a'r math sy'n gyson â'r ardal gyfagos ac yn gyson â pholisïau eraill y cynllun.

Gan fod y safle hwn ar ymyl anheddiad cydnabyddedig, credir bod fframwaith polisi yn ei le y mae modd ei ddefnyddio i gefnogi'r bwriad hwn.

A dderbynnir bod meini prawf dewis y safle'n gadarn?

Yn ôl paragraff 4.5.1 Nodyn Cyngor Technegol 23:

'Dylai targedau tir cyflogaeth y Cynllun Datblygu Lleol geisio sicrhau bod y cynllunio'n bodloni'r galw am dir, fel nad yw twf economaidd yn cael ei lesteirio gan ddiffyg tir. Fodd bynnag, nid oes raid i'r galw gael ei fodloni yn ardal yr yn awdurdod cynllunio lleol. Mae llawer o'r galw am dir cyflogaeth yn rhydd i symud ar draws ffiniau gweinyddol. Dylai awdurdodau gydweithio er mwyn llywio datblygiadau i'r lleoliadau sydd fwyaf cynaliadwy ac effeithlon (wrth ddyrannu safleoedd ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol ac wrth ddelio â chynigion ar gyfer datblygu). Felly, dylai galw na ellir ei fodloni'n gynaliadwy yn yr ardal y mae'n codi gael ei fodloni mewn ardaloedd cyfagos, a dylai awdurdodau cynllunio gydweithio er mwyn rhoi lle i'r galw nad yw ynghlwm wrth ardaloedd penodol'.

O'r herwydd, mae'n bwysig ystyried a ydym yn derbyn ai peidio bod y safle a ddewiswyd ar gyfer y Parc Gwyddoniaeth yn un cynaliadwy a hefyd a ydym yn cytuno gyda'r ymarfer a gynhaliwyd i ddewis safle. Fel y dadleuwyd gan Gyngor Nodyn Technegol 23 defnyddiwyd dull gweithredu dilyniannol wrth ddewis y safle gan edrych ar safleoedd cyflogaeth a ddynodwyd y tu mewn i ffiniau trefol ac yna safleoedd ger ffiniau trefol. Roedd yr Ardal Chwilio yn cynnwys Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd sydd gyfagos. Fel y cyfryw, rhoddwyd ystyriaeth i safleoedd a ddynodwyd yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn sydd wedi'i stopio a Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Lluniwyd rhestr wreiddiol o 70 i 80 o safleoedd ac roedd meini prawf gofynion y datblygwr yn berthnasol i bob safle er mwyn hidlo'r safleoedd anaddas. Mae modd crynhoi meini prawf y datblygwr fel a ganlyn:

- Oddeutu 7 i 8 hectar o dir.
- Yn hygyrch i gampws Prifysgol Bangor (dim mwy na thaith 15-20 mewn car)
- Lleoliad deniadol.
- Yn weladwy o lwybr allweddol.
- Rheolaeth dros y safle cyfan.
- Ar gael i'w ddatblygu yn awr.

Diystyriwyd y rhan helaethaf o safleoedd oherwydd maen prawf cyntaf y datblygwr (maint y safle) ac arweiniodd hyn at 'restr fer' o'r safleoedd a ganlyn a oedd, o bosib, yn addas:

- Fferm Tŷ Mawr, Caergybi.
- Hen Dir Shell, Amlwch.
- Porth Amlwch, Amlwch.
- Tir ger Maes Awyr Mona.
- Estyniad i Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni.
- Canolfan Magu Gwartheg, Llangefni.
- Estyniad i Stad Ddiwydiannol Gaerwen.
- Stad Bryn Cegin, Bangor.

Cafodd hon ei thocio ymhellach gan mai dim ond y rhai hynny yn Llangefni, Gaerwen a Llandygai y mae modd cael atynt gydag ystod o ddulliau trafnidiaeth ac o fewn yr amser teithio gofynnol o 15-20 munud i gampws y Brifysgol. Yn ei dro, wedi dadansoddi'r safleoedd hyn yn fanylach, y gred oedd mai safle'r cais cyfredol oedd y mwyaf priodol. Mae modd crynhoi casgliadau'r ymarfer hwn fel a ganlyn:

Cafodd safle Bryn Cegin ym Mangor ei hidlo allan oherwydd bod gormod o dir ar gael a dim peirianwaith yn ei le i reoli defnyddiau diwydiannol cyffredinol ar dir cyfagos a fyddai'n peryglu'r lleoliad o ansawdd uchel y credir sy'n angenrheidiol ar gyfer Parc Gwyddoniaeth.

Ni chredwyd bod yr estyniad i Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni yn lleoliad addas o gofio natur y defnyddiau tir cyfagos ac nid oedd modd ei weld o lwybr allweddol.

Yn yr un modd, ystyriwyd bod y Ganolfan Magu Gwartheg yn Llangefni yn anaddas oherwydd defnyddiau cyfagos a rhaid oedd gadael datblygiad diwydiannol i gael mynedfa.

Y gred oedd fod Stad Ddiwydiannol Gaerwen yn anaddas gan mai dim ond wrth fynd trwy'r datblygiad diwydiannol presennol yr oedd modd cael mynediad at y safle. Nid yw hwn yn lleoliad addas.

Rhoddwyd hefyd ystyriaeth i dir yng Ngholeg Menai, Llangefni ond y gred oedd nad oedd yn addas oherwydd ei leoliad i ffwrdd o goridor cludiant allweddol, cysylltiad gwael â'r brifysgol a bod y daith mewn car oddeutu 20 munud.

O'r herwydd, y ddau safle oedd yn weddill oedd safle'r cais cyfredol a safle Lledwigan yn Llangefni.

Credwyd bod safle'r cais cyfredol yn fwy addas oherwydd y ffactorau a ganlyn: cysylltiad gwell â Bangor, roedd i'w weld yn well o lwybr trafnidiaeth allweddol, lleoliad mwy atyniadol, llai o effaith weledol ar y cefn gwlad agored, tir amaethyddol o ansawdd gwaelach a llai o bosibilrwydd archeolegol ac nid oedd adeilad rhestredig ar y safle.

Credir bod y dull gweithredu dilyniannol o ddewis y safle a ddefnyddiodd yr ymgeisydd yn gadarn a bod hyn, ynghyd â'r gofynion a nodwyd gan yr ymgeisydd, yn sail resymol dros gefnogi'r dewis hwn o safle.

Fydd y datblygiad yn gwireddu'r manteision economaidd a honnir?

Mae Asesiad ar yr Effaith Amgylcheddol ynghlwm wrth y cais ac mae'r asesiad hwn wedi'i baratoi yn unol â methodoleg diwydiant cydnabyddedig ac wedi'i sgriwtineiddio gan Wasanaeth Adfywio Economaidd a Chymunedol y Cyngor sy'n hapus gyda faint o fanylion a roddwyd gan yr ymgeisydd mewn perthynas â'r fantais economaidd bosib sy'n gysylltiedig â datblygiad y Parc Gwyddoniaeth.

Mae'r asesiad yn cynnal dadansoddiad sylfaenol o'r sefyllfa economaidd sydd ohoni; yn gosod y manteision a broffwydir ac yn asesu faint y mae'r manteision hyn yn cyd-fynd â strategaethau allweddol y Cyngor. Mae modd crynhoi'r casgliadau fel a ganlyn:

Credir bod yr 'ardal briodol y ceir effaith arni' yn ymestyn y tu draw i'r ward lle mae'r datblygiad ac, i bwrpas yr asesiad, mae 'lleol' wedi'i ddiffinio fel Ynys Môn. Dyma brif ganfyddiadau'r asesiad.

- Y bu gostyngiad yng nghyfran cyfanswm y boblogaeth sydd o oed gweithio.

- O fewn y boblogaeth sydd o oed gweithio, bu gostyngiad yn y rhai hynny sydd yn 16-44 oed gyda niferoedd cynyddol o bobl rhwng 45 ac oed ymddeol.
- Yn unol â'r duedd genedlaethol, mae cyfran y boblogaeth hon nad oes ganddi gymwysterau yn gostwng.
- Mae'r ardal yn syrthio y tu mewn i 60% o'r ardaloedd mwyaf amddifad yn genedlaethol.
- Mae'r proffil cyflogaeth yn gwyro tuag at gyflogaeth yn y sector cyhoeddus ac i ffwrdd o wasanaethau busnes a phroffesiynol.
- Mae oddeutu 65% o'r boblogaeth oed gweithio'n economaidd weithgar. Fodd bynnag, (ym mis Rhagfyr 2014), roedd 1,248 o bobl yn hawlio Lwfans Ceisio Gwaith – sydd, ar 3%, yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol.

Mae modd crynhoi'r manteision economaidd a broffwydir fel a ganlyn:

• swyddi adeiladu – bydd 77 swydd ar gael yn seiliedig ar wariant adeiladu amcangyfrifedig o oddeutu £49.1 miliwn dros gyfnod adeiladu 10 mlynedd
• Swyddi gweithredol - rhwng 153 a 723.
• Swyddi Anuniongyrchol - 76 i 361.
• Gwerth Ychwanegol Gros £2.86 miliwn y flwyddyn yn ystod y cyfnod adeiladu ac wedi hynny rhwng £7.4 a £34.8 Miliwn y flwyddyn yn ystod y cyfnod gweithredol.
• Gwariant amser cinio: £66,200 y flwyddyn neu £662,000 dros y cyfnod adeiladu ac wedi hynny rhwng £131,500 a £621,600 bob blwyddyn o weithredu.

Mae'r asesiad hefyd yn ystyried a yw creu Parc Gwyddoniaeth ar y safle arfaethedig yn cyd-fynd â nodau a blaenoriaethau'r Cyngor ac adolygir nifer o ddogfennau allweddol yn cynnwys: Strategaeth Adfywio Economaidd Ynys Môn, Rhaglenni Parth Menter Ynys Môn, Rhaglen Ynys Ynni a'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Adeiladu Atomfa Newydd yn yr Wylfa. Daw'r dadansoddiad hwn i'r casgliad bod y datblygiad yn ymateb yn gadarnhaol i nifer o nodau a blaenoriaethau allweddol, er enghraifft, trwy:

• Gynorthwyo i ostwng allfudo a chreu cyfleoedd gwaith sy'n berthnasol i gryfderau'r Brifysgol ac annog graddedigion i aros yn lleol.

• Gwella lefelau sgiliau
• Cyflawni gofod cyflogaeth o ansawdd uchel.
• Trwy gysylltiadau agos gyda gweithgareddau'r Brifysgol a gwaith ymchwil yn meithrin busnesau newydd sy'n gysylltiedig â'r Brifysgol ac yn eu cefnogi i ddatblygu.

• Bod mewn lleoliad strategol yng nghoridor twf yr A55.
• Creu canolfan ymchwil a datblygu ar gyfer ynni carbon isel.
• Creu cyflogaeth
• Meithrin cysylltiadau â sefydliadau addysgol.
• Gwneud y mwyaf o gyfleoedd sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r atomfa newydd
• Adeiladau ar gryfderau Prifysgol Bangor.

O'r herwydd, derbynnir bod y manteision economaidd sy'n debygol o godi o'r datblygiad arfaethedig yn sylweddol ac yn cyd-fynd yn agos â nodau a blaenoriaethau adfywio economaidd a chymunedol allweddol.

Ydi'r datblygiad yn 'ddatblygiad cynaliadwy'?

Un o agweddau allweddol y polisi cenedlaethol yw'r pwyslais ar gynaliadwyedd. Yng Nghymru, mae hyn yn golygu:

'gwella lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol pobl a chymunedau, gan sicrhau ansawdd

bywyd gwell i'n cenedlaethau mewn ffyrdd sydd:

• yn hyrwyddo cyfiawnder cymdeithasol a chyfle cyfartal;
• yn gwella'r amgylchedd naturiol a diwylliannol ac yn parchu'i derfynau – gan ddefnyddio'n cyfran deg o adnoddau'r ddaear a chynnal ein hetifeddiaeth ddiwylliannol.

Datblygu cynaliadwy yw'n proses ar gyfer cyrraedd y nod o gynaliadwyedd.'

Yr hyn sy'n hanfodol er mwyn cyflawni'r uchod yw creu economi carbon isel gwydn a chreu cymunedau lle gall pobl fyw a gweithio. Credir bod achos argyhoeddiadol wedi'i wneud y bydd y manteision economaidd a chymdeithasol a gyfyd o'r datblygiad yn cyfrannu'n gadarnhaol i'r nodau hyn.

Mae cysyniad o fwriadau'r Parc Gwyddonol gan ganolbwyntio ar ynni adnewyddadwy a thechnolegau amgylcheddol yn ategol i hyn trwy, er enghraifft, glystyru a chydleoli defnyddiau yn y safle. O ran y datblygiad gwirioneddol ar y safle, ynghlwm wrth y cais mae 'Astudiaeth Technoleg Carbon Isel' sy'n asesu ac yn disgrifio'r gwahanol dechnolegau a dulliau carbon isel a dim carbon fydd yn cael eu defnyddio yn y cyfnod dylunio manwl.

O ran lleoliad y safle, mae mewn lle da i fanteisio ar ddulliau teithio i'r safle ac oddi yno trwy ffyrdd mwy cynaliadwy nag un person yn teithio mewn car a bydd Cynllun Teithio yn cael ei lunio i annog pobl i fabwysiadu a defnyddio'r cyfryw ddulliau teithio sydd mor ystyriol o'r amgylchedd.

Tra bo'r adran a ganlyn yn ystyried agweddau 'amgylcheddol y bwriad yn fanylach, gwelir unwaith eto bod y cyfraniad tuag at ddatblygiad cynaliadwy yn un cadarnhaol.

O'r herwydd, credir bod y bwriad yn 'ddatblygiad cynaliadwy' lle mae'r polisi cenedlaethol yn cyflwyno 'rhagdybiaeth o blaid'.

Pa reoliadau dros ddefnydd y gellir eu defnyddio er mwyn gwahaniaethu rhwng y Parc Gwyddoniaeth a safleoedd cyflogaeth cyffredin eraill?

Mae Parciau Gwyddoniaeth yn syrthio y tu mewn i Ddosbarth B1 Atodlen Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Defnydd Dosbarthiadau) 1987 sy'n ddefnydd 'Busnes' yn cwmpasu:

(a) Swyddfa (ac eithrio defnydd o fewn Dosbarth A2 'gwasanaethau ariannol a phroffesiynol').
(b) Ymchwilio i gynhyrchion neu brosesau a'u datblygu
(c) Unrhyw broses ddiwydiannol.

Mae'r Dosbarth yn cynnwys defnyddiau megis gweithgynhyrchu caledwedd a meddalwedd cyfrifiadurol, gwaith ymchwil a datblygu cyfrifiadurol, gwasanaethau ymgynghoriaeth ac ôl-wasanaeth, micro-beirianneg, gwaith ymchwil biodechnegol a fferyllol, datblygu a gweithgynhyrchu. Fodd bynnag, cymhwyster pwysig yw bod yn rhaid i'r defnydd fod yn un y mae modd ei gynnal mewn unrhyw ardal breswyl heb andwyo amwynder yr ardal honno trwy sŵn, dirgryniad, arogl, mygdarth, huddygl, lludw, llwch neu raean os yw am fod yn y Dosbarth hwn.

Credir bod gwaith datganedig y Parc Gwyddoniaeth ar ynni, yr amgylchedd a thechnoleg lân yn gorwedd yn gyfforddus gyda'r Dosbarth Defnydd hwn ac, o'r herwydd, a hefyd er mwyn gwahaniaethu rhwng y safle hwn a safleoedd cyflogaeth cyffredinol eraill, y bwriad yw cyfyngu defnyddiau ar y safle o fewn Dosbarth Defnydd B1; yn enwedig felly i'r rhai hynny sy'n cael eu cynnwys gan rannau (a) a (b); lle ar gyfer swyddfeydd ac ymchwil a datblygu.

Bydd y cyfyngiad hwn mewn defnydd hefyd yn sicrhau nad yw prif ganolbwynt cysyniad y Parc

Gwyddoniaeth am gael ei lastwreiddio dros amser.

Oes unrhyw gyfyngiadau amgylcheddol neu dechnegol ar y safle penodol hwn a fyddai'n rhwystro'r safle rhag cael ei ddatblygu?

Draenio – Bydd traenio budr o'r datblygiad arfaethedig yn cael eu cysylltu â rhwydwaith y garthffosiaeth gyhoeddus.
Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod lle ar gyfer cam cyntaf y datblygiad (oddeutu 5,000 metr sgwâr o arwynebedd llawr) yn y system bresennol.

Fodd bynnag, efallai bydd yn rhaid 'uwchraddio' y system cyn datblygu gweddill y camau a chynhelir asesiad modelu hydrolig ar hyn o bryd i ganfod beth yw'r sefyllfa. O'r herwydd, y bwriad yw defnyddio amod cynllunio 'Grampian' er mwyn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gyflwyno cynllun draenio manwl - gyda chymorth canlyniadau'r asesiad - cyn dechrau datblygu gweddill camau'r datblygiad. Mae Dŵr Cymru wedi cytuno ar y weithred hon a'i hargymell a chredir bod hon yn ffordd resymol ac ymarferol o fwrw ymlaen.

O ran Draenio Tir a Dŵr Wyneb, mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd ynghlwm wrth y cais a daw i'r casgliad mai'r unig ffynonellau o lifogydd posib yw dŵr daear a ffosydd draenio ar y safle ac, o'r herwydd, mae unrhyw risg yn isel. Er cydnabod y bu rhyw gymaint o lifogydd yn y gorffennol ar y safle ac mewn eiddo cyfagos, cesglir mai topograffi a dim gwaith cynnal a chadw ar y ffosydd a'r arllwysfeydd yw'r rheswm am hynny.

Yn unol â'r polisi cyfredol ac arfer da, bydd y datblygiad yn defnyddio Systemau Draenio Cynaliadwy i reoli dŵr sy'n rhedeg oddi ar y wyneb a chredir y bydd y camau hyn yn lliniaru yn erbyn llifogydd posib yn y dyfodol. Bydd mesurau rheoli ar y safle yn cyfyngu ar y dŵr fydd yn rhedeg oddi ar y wyneb i raddfeydd fydd yn cyfateb i raddfeydd tir glas cyn ei ddatblygu a bydd mesurau'n cael eu creu ar y safle i leihau'r llif er mwyn atal unrhyw lifogydd yn rhywle arall.
Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n cytuno'n gyffredinol â chynnwys a chanfyddiadau'r Asesiad o Ganfyddiadau Llifogydd a'r amcangyfrifon ar gyfer graddfeydd y dŵr sy'n rhedeg oddi ar dir glas a chyfeintiau'r dŵr a gaiff ei leihau. Gwneir sylwadau ynghylch unrhyw ffos y bydd dŵr yn llifo iddi a'r angen am ragor o waith ymchwilio i sicrhau nad oes mwy o risg i berchenogion tir trydydd parti. Awgrymir hefyd wneud gwaith ymchwilio pellach i werthuso'r posibilrwydd o ddefnyddio gwaith ymdreiddio fel ffordd o reoli gwaith draenio'r safle.

Cadarnhaodd Prif Beiriannydd y Cyngor (Rhwydwaith) fod damcaniaeth dylunio'r cynllun draenio'n dderbyniol mewn egwyddor, er yn nodi nad oedd dyluniau manwl ar gael hyd yn hyn. Awgrymwyd y bydd angen cyflwyno bwriadau ynghylch dyluniad manwl ac adeiladu gydag unrhyw geisiadau manwl yn y dyfodol ar y safle. Credir bod modd ymdrin â'r materion hyn gydag amodau cynllunio gan sicrhau yr ymchwilir i'r materion hyn yn llawn ac y cânt eu cynnwys mewn bwriadau manwl cyn y gellir dechrau datblygu ar y safle.

Dengys gwybodaeth a roddir gyda'r cais bod modd draenio'r safle'n effeithiol ac nid yw cyrff statudol a pherthnasol yr ymgynghorwyd â nhw'n gwrthwynebu. O'r herwydd, nid oes tystiolaeth o ran draenio a fyddai'n awgrymu nad oes modd datblygu'r safle.

Ecoleg – Mae Arfarniad Ecolegol ynghlwm wrth y cais a daw i'r casgliad nad yw cynefinoedd ar y safle o ddiddordeb cadwraethol arwyddocaol ond nododd nifer o asedau posib: gwrychoedd, dŵr yn sefyll, coed ar wasgar, adeiladau a phosibilrwydd i ystlumod, adar yn bridio a draenogod. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cyflwyno gwaith tirlunio helaeth ar y safle yn cynnwys nodweddion ecolegol sydd â'r nod o gynyddu gwerth bioamrywiaeth e.e. dolydd o flodau gwyllt, plannu coed, cadw gwrychoedd a llynnoedd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi croesawu'r ymrwymiad hwn i wella

bioamrywiaeth ac wedi gwneud awgrym yng nghyswllt nodweddion i'w cynnwys yn y cyfnod dyluniau manwl. Er mwyn sicrhau bod hyn yn digwydd y bwriad yw cynnwys amod sy'n ei gwneud yn ofynnol cytuno ar Gynllun Rheoli Bywyd Gwyllt a Chynefinoedd ar gyfer y safle.

Yng nghyswllt Rhywogaethau a Warchodir, mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor wedi tynnu sylw at bosibilrwydd defnyddio'r safle fel cynefin i'r ystlum a'r dylluan wen. Yng nghyswllt y dylluan wen awgrymir bod arolygon addas a mesurau lliniaru posib ynghlwm wrth unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol (er gwaethaf y ffaith y bydd yr adeiladau sy'n debygol o gael eu defnyddio yn cael eu cadw).

Yng nghyswllt ystlumod, paratowyd 'Strategaeth Gadwraeth/Methodoleg Lliniaru' gan y datblygwr ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor yn hapus gyda'r gweithredu hwn. Bydd amodau cynllunio addas ynghlwm.

O ystyried gwarchod bioamrywiaeth, mae'r Cyngor yn fodlon, gyda'r mesurau lliniaru a ddisgrifir uchod, nad oes tystiolaeth y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y cyfryw ddiddordebau.

Priffyrdd – Y bwriad yw cael mynediad i'r safle'n uniongyrchol oddi ar briffordd yr A5152 sy'n cysylltu cyffordd 7 yr A55 â'r A5 a'r pentref. Bydd cylchfan newydd yn cael ei chreu yn y man hwn. Nid oes bwriad cael mynedfeydd eraill i gerbydau i'r safle ond mae bwriad cael mynedfa i gerddwyr ar hyd ffin ddeheuol y safle â'r A5 er mwyn cael cysylltiadau â'r pentref.

Mae'r cais wedi cael cefnogaeth Asesiad Trafnidiaeth a ddaw i'r casgliad na broffwydir materion gweithredu a bod digon o le ar gyfer y datblygiad heb achosi niwed.

Mae Adran Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cymru ac Adran Priffyrdd y Cyngor fel cyrff statudol yr ymgynghorwyd â nhw ynghylch materion priffyrdd wedi adolygu'r wybodaeth ac nid ydynt yn gwrthwynebu.

Mae Llywodraeth Cymru yn gofyn am amodau fydd yn sicrhau y bydd unrhyw rwystr sŵn wedi'i osod yn ôl yn y datblygiad a bod golau'n cael ei ddylunio mewn modd fydd yn ei rwystro rhag llifo drosodd ar y gefnffordd. Credir bod y ddau amod yn rhesymol a byddant ynghlwm wrth y caniatâd.

Yn yr un modd, mae Adran Priffyrdd y Cyngor wedi awgrymu cyfres o amodau cynllunio sy'n ymwneud â dylunio ac adeiladu mynedfa'r safle a gosodiad y tu mewn i'r safle, mannau parcio a llwytho, llwybr cerdded a chysylltiadau seiclo i'r datblygiad. At hyn, credir bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn angenrheidiol er mwyn sicrhau y terfir cyn lleied â phosib yn ystod y cyfnod hwn. Credir bod y ddau amod yn rhesymol a byddant ynghlwm wrth y caniatâd.

Mae Adran Priffyrdd y Cyngor hefyd wedi gofyn am Gynllun Teithio sy'n gosod y strategaeth a'r mesurau sydd i'w rhoi yn eu lle er mwyn annog mabwysiadu a defnyddio dulliau teithio sy'n ystyriol o'r amgylchedd, a hynny er mwyn hyrwyddo teithio i'r safle ac oddi yno mewn ffyrdd mwy cynaliadwy nag un person yn teithio mewn car. Y bwriad yw cynnwys amod cynllunio i sicrhau'r amcan hwn.

Yn ogystal â'r uchod, cafwyd cytundeb hefyd y bydd y datblygwr yn rhoi cyfraniadau ariannol i hwyluso gwelliannau mewn dwy arhosfan bysus i'r de-orllewin o'r safle a hefyd tuag at greu cyswllt 500m i gerddwyr a seiclwyr ar hyd yr A5. Mae Ymrwymiad Cynllunio dan Adran 106 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref yn ei le i sicrhau'r arian hwn.

Dengys gwybodaeth a roddwyd gyda'r cais bod modd cael mynediad i'r safle'n effeithiol a diogel ac nid yw cyrff statudol a pherthnasol yr ymgynghorwyd â nhw'n gwrthwynebu. O'r herwydd, nid oes rhesymau priffyrdd pam na ddylid datblygu'r safle.

Asesiad o'r Tirlun a'r Olygfa – Cyflwynwyd gyda'r cais Asesiad o'r Effaith ar y Tirlun a'r Olygfa yn cwmpasu ardal astudio 5km o amgylch y safle ynghyd â Datganiad Dylunio a Mynediad ac Adroddiad Coedyddiaeth. Mae'r cyfan yn wybodaeth ddefnyddiol i'n cynorthwyo i ddeall y tirlun a broffwydir ac effaith weledol y datblygiad arfaethedig.

Mae'r safle yn Ardal Cymeriad y Tirlun 12 - Dwyrain-canol Môn. Caiff ardal Cymeriad y Tirlun ei disgrifio fel y parth rhagod mewndirol i'r Fenai ac mae i'w briodoli llawer i dirlun nodweddiadol bryniog Môn.

Materion perthnasol ac allweddol a nodir yn Ardal Cymeriad y Tirlun yw:

Dylai datblygiadau ar gyrion Pentrefi/Trefi:

• Fod ar ffurf ac o gymeriad sy'n briodol i bob pentref/tref
• Cael eu hystyried o ran effaith ar y tirlun ehangach yn hytrach nag ar y safle ei hun
• Ceisio integreiddio trwy ddefnyddio tirffurf, llystyfiant ac ati er mwyn lleihau i'r eithaf ar effeithiau.
• Sicrhau na ddefnyddir atebion safonol fel bod nodweddion cynhenid yr ardal yn cael eu cynnwys yn y dyluniad

Coridorau Trafnidiaeth
Dylai gwaith datblygu a rheoli newydd sicrhau:-

• Y rhoddir ystyriaeth gywir i effeithiau gweledol o'r briffordd/coridorau rheilffordd ac i mewn iddynt e.e. yr A55/A5.
• Bod mesurau lliniaru i'w priodoli i'r tirlun ehangach ac nad yw safleoedd yn cael eu hystyried ar eu pennau eu hunau.

O ran gosodiad y safle, mae'r Adroddiad Coedyddiaeth yn nodi coed addas i'w cadw o fewn y datblygiad gyda chanfyddiadau'r adroddiad coed yn llunio rhannau o'r gosodiad arfaethedig. Mae'r Asesiad ar y Tirlun a'r Olygfa hefyd yn gymorth i'r broses ddylunio a dywed y Datganiad Dylunio a Mynediad yn glir y dylai'r coed hyn gael eu cynnwys yn y gosodiad. Oherwydd cadw'r nodweddion hyn, mae gofyn newid y gosodiad, fydd yn cynnwys addasu adeiladau a mannau parcio.

Er bod y cais yn pennu paramedrau bras y datblygiad o ran maint cyffredinol y datblygiad yn y safle, cais amlinellol yw hwn a bydd gofyn cael cyflwyniadau manwl yng nghyswllt gosodiad a thirlunio manwl ar gyfer pob cam y datblygiad. O'r herwydd, credir bod lle i'r addasiadau hyn heb newid natur yr hyn a fwriedir yn ormodol.

Yng nghyswllt y tirlun a'r effeithiau gweledol mae'r Asesiad yn ystyried Ardaloedd Cymeriad y Tirlun, Yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Parciau a Gerddi Hanesyddol, Rhwydweithiau Seiclo Cenedlaethol, Hawliau Tramwy Cyhoeddus, Llwybr Arfordir Cymru. Effeithiau cymedrol yn unig a broffwydir ar gyfer nifer o nodweddion, megis y safle ei hun a llwybr troed a ddisgrifir fel un sy'n rhedeg ar hyd y safle (llwybr pengaead yw hwn ar hyn o bryd wedi'i gau i ffwrdd gan yr A55). Asesir mai isel fydd arwyddocâd yr effeithiau sy'n weddill neu un y mae modd ei hanwybyddu.

Er mai effeithiau y mae modd eu hanwybyddu ac effeithiau dros dro yw mesur yr asesiad o effeithiau'r adeiladu, o'n profiad ni, dengys y bydd prosiect fesul cam sy'n ymestyn dros nifer o flynyddoedd, o'r herwydd, yn cael effeithiau mwy nag un y mae modd ei hanwybyddu ac a broffwydir..

Yng nghyswllt effeithiau gweledol, dengys cysyniad dylunio'r datblygiad bod y broses ddylunio wedi esblygu a'r safle wedi'i agor i fyny i olygfeydd ehangach. O'r herwydd, cafwyd dyluniad llinellol sy'n

symud unedau a pharcio i ymyl y datblygiad tuag at olygfeydd o'r A55 a'r A5. Mae hyn wedi arwain at fwy o newid, sef yr hyn a broffwydwyd yn yr Asesiad e.e. oherwydd unedau 3b a 3c. Wrth asesu arwyddocad yr effeithiau gweledol, caiff derbynyddion preswyl eu disgrifio fel rhai o sensitifrwydd cymedrol. Byddwn yn ystyried bod y preswylfeydd agosaf yn sensitif iawn lle byddai newid mawr yn arwain at effeithiau sylweddol – ymdrinnir â'r agwedd hon mewn mwy o fanylder isod. Caiff defnyddwyr y ffordd eu disgrifio fel rhai sydd â sensitifrwydd isel ond byddem yn asesu bod gan y rhai hynny sy'n teithio ar yr A5 ac A55 sensitifrwydd cymedrol felly byddai maint y newid a broffwydir yn arwain at effeithiau gweledol cymedrol/bychain.

O ran lliniaru, y bwriad yw plannu nifer sylweddol o blanhigion: rhwng y mannau parcio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad fesul cam ac i'r dwyrain o'r safle y tu allan i gynllun parameter yr Adeilad. Er y gallai bod sgôp i gynyddu nifer y ffiniau a'r coed a gedwir ac a nodir yn arwyddocaol, mae'r safle hefyd yn cynnig sgôp ar gyfer ardaloedd sylweddol o ailblannu i gydbwyso colledion posib a gostwng effeithiau gweledol tymor hir.

Mae llawer o waith plannu'r tirlun ar wahân i ôl-traed yr adeiladau a heb ei bennu, o reidrwydd, gan y dull o adeiladu fesul cam. Fel hyn ceir cyfle o weithredu cynllun plannu yng ngham cyntaf y prosiect er mwyn gostwng effeithiau gweledol andwyol a chynyddu manteision eraill a hefyd y defnydd cyfyngedig o domenni newydd neu dirffurfiau i wella gwaith tirlunio ffiniau. Y bwriad yw gofyn am amod i ganiatáu Strategaeth Cynllunio a Thirlunio ar gyfer y safle er mwyn hwyluso hyn. Unwaith eto caiff yr effeithiau ar fwynder gweledol eu hasesu fel rhai dros dro ac, oherwydd nad oes planhigion aeddfed wedi'u plannu ar ddechrau'r prosiect, yn rhai mawr. Er efallai bod yr effaith o fewn radiws o 5km i'r ardal astudio yn un y mae ei hanwybyddu, byddai'r effeithiau ar rai o'r mannau gweld agosaf yn sylweddol.

Y bwriad yw cael lle parcio helaeth yn y gosodiad ac mae gofyn rhoi ystyriaeth i oes angen i'r holl fannau parcio fod wedi'u hwynebu'n galed, er enghraifft, gallai'r llecyn parcio ychwanegol fod â wyneb mân dyllog neu wyneb o wair a sicrhau bod golau yn cael ei gyfyngu i fannau canolog. Unwaith eto, mae modd ymchwilio i'r materion hyn ymhellach yng nghyfnod y dyluniad manwl.

Daw'r Asesiad i'r casgliad y bydd y bwriad i'w weld fwyaf wrth ddod oddi ar yr A5 gyda golygfeydd cyfyngedig o'r A55 ac i'r gorllewin ar yr A5 yn ogystal ag o nifer o leoliadau yng Ngaerwen. Nid ydym yn anghytuno â'r asesiad hwn ac rydym yn hapus na fydd effeithiau sylweddol ar y tirlun o fewn y radiws astudio 5km.

Nodir effeithiau tirlunio cymedrol yn y safle ac yn agos iddi ond nid ydynt yn ymestyn i'r ardal ehangach. Credir y gallai'r effeithiau gweledol fod yn fwy na'r hyn a broffwydir ond, unwaith eto, mae unrhyw effeithiau gweledol sylweddol neu gymedrol yn lleol i'r safle. Mae modd gwella'r gosodiad dangosol fel ei fod yn ymgorffori'n effeithiol y nodweddion a nodir uchod. Dylai gwaith adeiladu fesul cam a thirlunio ostwng hyd yr effeithiau gweledol sylweddol a chymedrol. Dylai newidiadau i'r gosodiad yn sgil yr uchod anelu at ostwng effeithiau a grëwyd gan natur linellog y gosodiad a'r casgliad o adeiladau ar yr ymylon gogleddol a deheuol.

Cydnabyddir mai bychan fydd y newid yn y tirlun ehangach ac y caiff ei liniaru ymhellach dros amser wrth i'r planhigion ar y safle aeddfedu, er y bydd newid mawr yn agos.

Ar falans, ni chredir bod yr effaith ar y tirlun a'r olygfa yn sgil y datblygiad arfaethedig yn annerbyniol.

Y Gymraeg – Mae Asesiad yr Iaith Gymraeg yn unol â'r fethodoleg a osodir yng Nghyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor, 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg', sydd ynghlwm wrth y cais. Mae'r asesiad yn canolbwyntio ar wardiau Llanfihangel Ysgeifiog, Braint a Gwyngyll fel y gymuned 'leol' briodol y bydd y datblygiad arfaethedig yn fwyaf tebygol o gael effaith arni.

Mae'r asesiad yn datgelu bod dros 70& o'r boblogaeth hon yn siarad Cymraeg (o gymharu â 57% ar draws Môn yn gyfan) a daw i'r casgliad:

• Bod y datblygiad yn debygol o gael effaith gadarnhaol yn gyffredinol ar y Gymraeg yn y gymuned 'leol', i'w phriodoli i'r ffaith fod y datblygiad yn debygol o ddod â swyddi medrus o ansawdd uchel ac sy'n talu'n dda i mewn i'r ardal a fydd yn gwella cyfleoedd cyflogaeth ac yn cynyddu cyfoeth ymhlith preswylwyr lleol.
•Effaith negyddol bosib fyddai'r tebygolrwydd y byddai gweithwyr allweddol nad ydynt yn siarad Cymraeg yn symud i mewn i'r gymuned 'leol' gan gynyddu cyfran yr aelwydydd lle nad oes neb yn siarad Cymraeg. Credir y gellir gwneud iawn am hyn i ryw raddau wrth i siaradwyr Cymraeg sydd â chymwysterau da gymryd mantais o'r cyfleoedd gwaith a symud yn ôl i'r ardal.

•Ymhlith y mesurau lliniaru a nodwyd mae gwersi Cymraeg i Oedolion a chyrsiau Cymraeg hanfodol i blant nad ydynt yn siarad Cymraeg ac sy'n mynd i'r ysgolion cynradd lleol. (Mae'r ymgeiswyr wedi cadarnhau y caiff pecyn ei ddatblygu gan Menai Science Park Ltd i hyrwyddo hyn).

•Bydd cryfder a gwytnwch y Gymraeg a'i diwylliant yn y gymuned 'leol' yn sicrhau y caiff y Gymraeg ei chryfhau er gorau.

Derbynnir bod yr asesiad a gynhelir yn unol â methodoleg fabwysiedig y Cyngor yn gadarn ac, o'r herwydd, nid oes tystiolaeth y byddai'r datblygiad yn niweidiol i'r Gymraeg.

Tir Amaethyddol - caiff ansawdd tir amaethyddol ei raddio fel a ganlyn:

Graddfa 1 – Ansawdd rhagorol
Graddfa 2 – Ansawdd da iawn
Graddfa 3a – Ansawdd da
Graddfa 3b – Ansawdd cymedrol
Graddfa 4 – Ansawdd gwael
Graddfa 5 – Ansawdd gwael iawn

Mae polisi cynllunio lleol a Chenedlaethol yn ceisio gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf defnyddiol sy'n syrthio o fewn Graddfeydd 1 i 3b. Mae 'Adroddiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol a Phridd' ynghlwm wrth y cais sydd wedi codi samplau o bridd o'r safle a sicrhau eu bod yn cael eu dadansoddi mewn labordy. Datgelwyd bod y rhan fwyaf o'r safle (oherwydd bod y safle dan ddŵr, y strwythur yn wan a bod draenio gwael yno) yn syrthio o fewn graddfa 3b ac mai ansawdd cymedrol yn unig sydd iddo. Fodd bynnag, mae cyfran fechan o'r safle, sy'n cyfateb i 2.6 hectar ac yn y gorllewin, o ansawdd Graddfa 3a.

O'r herwydd, rhaid cydbwyso colli'r llecyn bychan hwn o dir amaethyddol o ansawdd da yn erbyn ystyriaethau eraill o bwys a pherthnasedd wrth benderfynu ar y cais hwn. Mae'r rhain yn cynnwys, ond ni chânt eu cyfyngu iddynt, y fframwaith polisi ehangach gydag ystyriaeth benodol i dwf economaidd, neilltuo'r safle yn Barth Menter a nodau a blaenoriaethau strategol y Cyngor.

Credir, yn y cydbwyso hwn, bod modd cyfiawnhau colli oddeutu 2.6 hectar o dir amaethyddol o ansawdd da gan y manteision ehangach a broffwydir ar gyfer y datblygiad.

Archeoleg - Mae 'Gwerthusiad Archeolegol' ynghlwm wrth y cais sydd wedi cynnwys ymchwiliad pen bwrdd i ddatblygiad hanesyddol y safle a'r ardal, archwiliad o waith cloddio blaenorol ac arolygon geoffisegol. Yna dilynwyd hyn gan gloddio 47 ffos yn mesur 20m x 20m ar draws y safle.

Gwnaed y gwaith hwn ar argymhelliad Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn rhinwedd eu gwaith fel ymgynghorwyr archeolegol y Cyngor sy'n cadarnhau fod y canlyniadau'n dangos nifer o gamau o weithgarwch, gyda dehongliadau cychwynnol yn awgrymu tref/bentref neu waith cynhanesyddol, o bosib yn cynnwys un neu fwy o gaeau, tystiolaeth strwythurol posib ac amryfal nodweddion arwahanol.

Mae'n werth nodi nad yw Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn credu eu bod o bwys rhyngwladol (er nad yn anarwyddocaol yn nhermau archeolegol) ac argymhellir y bydd gofyn cael rhaglen gynhwysfawr o liniaru ynghyd ag archif o adeiladau ffermio ar y safle. Awgrymir cytuno ar raglen o waith archeolegol cyn dechrau datblygu ar y safle a bod cofnod ffotograffig llawn yn cael ei wneud ac amodau cynllunio priodol yn cael eu rhoi ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd.

Yn ogystal, mae'r 'Gwerthusiad Archeolegol' yn edrych ar effaith y datblygiad arfaethedig ar asedau hanesyddol yn yr ardal. Roedd y rhan fwyaf o'r rhain yn adeiladau rhestredig Graddfa II ym mhentref Gaerwen, gyda'r agosaf yn felin wynt o'r ddeunawfed ganrif sydd 120m oddi wrth ffin y safle. Daeth y gwerthusiad hwn i'r casgliad fod y datblygiad arfaethedig yn anhebygol o arwain at unrhyw effaith sylweddol ar eu lleoliad ac ni wêl yr awdurdod cynllunio lleol unrhyw reswm dros anghytuno â'r asesiad hwn.

O'r herwydd, mae modd gweld nad oes tystiolaeth ar hyn o bryd i awgrymu y byddai archeoleg o bwys cenedlaethol yn rhwystro gwaith datblygu'r safle. Bydd amodau cynllunio priodol yn sicrhau y ceir lliniaru archeolegol trwy'r cyfan o'r cynllun.

Mwynder preswyl – Mae safle'r cais gryn bellter o'r prif eiddo preswyl yn y pentref ac, o'r herwydd, ni chredir y bydd yr effaith ar eu mwynder yn sylweddol. Er hynny, mae deg annedd sy'n agos iawn i safle'r cais a bydd y datblygiad, yn anorfod, yn cael llawer mwy o effaith arnynt. Dyma'r anheddau:

Chwe annedd teras - Maes Hyfryd.
Dwy annedd lled-ar wahân - Islwyn a Dolydd.
Un annedd ar wahân - Bryn Esceifiog.
Un annedd ar wahân – Rhoshelyg.

Dichon y bydd aelodau'n cofio gweld lleoliad yr eiddo hyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig pan ymwelwyd â'r safle ym mis Ionawr.

Er nad oes yr un o ddeiliaid yr eiddo hyn wedi gwrthwynebu i'r awdurdod cynllunio, mae Polisi Cynllunio Cymru'n ei gwneud yn glir ei bod yn ddilys ystyried effaith bwriad ar fwynder eiddo cyfagos. Yn ôl paragraff 3.1.7:

'Nid yw'r system gynllunio yn bodoli i ddiogelu buddiannau preifat un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried cynigion yn nhermau eu heffaith ar amwynder a'r defnydd presennol o'r tir a'r adeiladau er budd y cyhoedd. Mae'r Llysoedd wedi dyfarnu bod budd yr unigolyn yn agwedd ar fudd y cyhoedd, ac felly mae'n ddilys ystyried yr effaith a gaiff cynnig ar amwynder eiddo cyffiniol. Fodd bynnag, dylid seilio ystyriaeth o'r fath ar egwyddorion cyffredinol, gan adlewyrchu budd ehangach y cyhoedd (er enghraifft, safon o "fod yn gymdogion da") yn hytrach na phryderon yr unigolyn'.

Ceir trafodaeth isod ar effaith y datblygiad arfaethedig ar fwynder yr eiddo hyn:

Maes Hyfryd. Mae prif wyneb yr anheddau hyn ar ongl i ffwrdd oddi wrth safle'r datblygiad dros gefnffordd yr A5 a thuag at gefn gwlad agored a mynyddoedd Eryri tu draw iddo. Ar y 'lletem' o dir y tu mewn i safle'r cais, sydd union o flaen yr anheddau hyn nid oes adeiladau, dim ond llwybr troed yn

cysylltu'r datblygiad â'r Gaerwen a phlanhigion isel. Mae lleoliad y llwybr hwn wedi'i symud oddi wrth yr anheddau yn sgil ymgynghoriad lleol.

Mae'r adeilad agosaf oddeutu 50m o dalcen y teras, sef adeilad 2b, sydd ag arwynebedd llawr o 2,776 metr sgwâr ac sydd i fyny i ddau lawr mewn uchder. Mae'r llecyn parcio ceir ar gyfer yr adeilad hwn (ynghyd ag adeiladau 2a a 2c) rhwng yr adeilad a'r anheddau ynghyd â mannau sydd wedi'u tirlunio.

Ar falans, ni chredir y peryglir mwynder yr anheddau hyn i'r fath raddau bod yn rhaid gwrthod y cais am y rhesymau hyn. Mae'r datblygiad adeiledig ddigon pell i ffwrdd ac mae eu cyfosodiad o'r fath y cedwir prif wyneb yr anheddau a cheir lliniaru hefyd wrth dirlunio. Mae'n anorfod y bydd deiliaid yn gweld newid sylweddol yn y staus quo gan na fydd y tir yn agored ac yn amaethyddol mwyach. Fodd bynnag, ni chredir y byddai'r newid hwn yn bod mor anghymdogol fel ei fod yn annerbyniol.

Islwyn a Dolydd - Mae'r eiddo hyn ar yr ochr arall i'r ffordd fynedfa gul sy'n gwasanaethu Cefn Du a Bryn Esceifiog ar hyn o bryd a bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith uniongyrchol a sylweddol arnynt. Maent yn wynebu safle'r cais ac mae modd gweld mynyddoedd Eryri a'r tu draw iddynt oddi yno.

Bydd adeilad 2b union o flaen eu prif wyneb a bydd ei ddrychiad cefn oddeutu 60m i ffwrdd o'u drychiad blaen nhw. Y bwriad yw parcio ceir a thirlunio yn y tir rhyngddynt. Mae adeiladau 2a a 2c, ill dau yn adeiladau deulawr gydag arwynebedd llawr o 4,000 metr sgwâr a 1,093 metr sgwâr, y tu ôl i adeilad 2b ond maen nhw, hefyd, o flaen eu hwyneb blaen.

Bydd y newid mewn golygfeydd o'r anheddau hyn, heb os, yn sylweddol wrth i gefn gwlad agored droi'n drefol a thros amser y golygfeydd panoramig yn mynd.

Fodd bynnag, o ran yr effaith ar eu 'mwynder', credir bod yr adeiladau a'r llecynnau parcio yn ddigon pell fel na fyddant yn peri problemau o edrych drosodd, bwrw cysgod na hawlio'r ardal ormod. Ni chredir, ychwaith, y bydd lefel yr aflonyddu, yn sgil cerbydau a cherddwyr ar y safle, yn niweidio'r mwynder heb fod rhaid. Unwaith eto, bydd mesurau lliniaru trwy dirlunio'n gymorth i leddfu effeithiau dros amser.

O ran y colli golygfa a grybwyllwyd yn fyr uchod, ystyrir, yn gyffredinol, "nad oes hawl i olygfa". Er bod hynny'n wir mewn termau cyfreithiol caeth, nid yw'n golygu nad yw colli golygfa o reidrwydd yn amherthnasol i gynllunio. Gallai cael golygfa fod yn rhan bwysig o eiddo cyfagos a gallai ei cholli, felly, gael effaith andwyol ar fwynder preswyl yr eiddo hwnnw.

Er trafod y mater hwn, fodd bynnag, ar falans, y farn yn hyn o beth yw nad dyma'r achos gyda'r sefyll hon gan fod tir amaethyddol yn amgylchynu'r anheddau ar bob ochr ac un rhan yn unig o'u golygfa ehangach yw'r golygfeydd dros safle'r cais.

Bryn Esceifiog – Mae'r eiddo hwn ym mhen pellaf y lôn fynedfa sy'n gwasanaethu safle'r cais ar hyn o bryd a bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith uniongyrchol arno. Mae'r annedd yn edrych drosodd ar yr adeiladau fferm yng Nghefn Du ar hyn o bryd.

Bydd adeilad 3b, sydd ag arwynebedd llawr o 4,000 metr sgwâr a hyd at dri llawr mewn uchder, o flaen yr annedd a bydd ei ddrychiad cefn oddeutu 50m i'w ddrychiad blaen a thu draw i hynny, oddeutu 90m i ffwrdd, bydd adeilad 3a, sydd hefyd ag arwynebedd llawr o 4,000 metr sgwâr ac yn drillawr ran uchder. Y bwriad yw cael llecynnau parcio a thirlunio rhwng yr adeiladau hyn a'r annedd.

Er na chredir bod maint y newid yn yr olygfa mor amlwg â'r hyn a brofir yn yr anheddau lled-ar wahân

a grybwyllir uchod (gan eu bod yn edrych allan ar adeiladau fferm ar hyn o bryd), cyfyd ystyriaethau tebyg a deuir i'r un farn gynllunio o ran yr effaith ar y 'mwynder'.

Rhoshelyg – Mae'r eiddo hwn ar yr ochr arall i lithrfa'r A5152 i'r datblygiad ac mae ei brif ddrychiad yn wynebu i ffwrdd oddi wrth safle'r cais dros gefn gwlad agored tuag at fynyddoedd Eryri.

3c yw'r adeilad agosaf ac mae iddo arwynebedd llawr o 1,640 metr sgwâr, mae hyd at dri llawr mewn uchder ac mae oddeutu 120 m i ffwrdd. O'r deg annedd sydd agosaf i safle'r datblygiad, credir mai ar fwynder hon y bydd y datblygiad yn cael yr effaith leiaf.

Yn syml, mae'r annedd yn wynebu i ffwrdd oddi wrth y datblygiad ac er bod yr adeiladau, o bosib, i'w gweld, credir bod digon o bellter rhyngddynt i sicrhau mai bychan fydd yr effaith ar y mwynder. Unwaith eto, bydd y mesurau lliniaru, trwy blannu, yn gostwng yr effeithiau dros amser.

Wrth gydbwyso'r ystyriaethau uchod y farn y daethpwyd iddi yw bod y datblygiad yn dderbyniol i fuddiannau'r cyhoedd ac nid yw'n cael effaith ar fwynder eiddo cyfagos i'r graddau bod yn rhaid gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

7. Crynodeb

Oes fframwaith polisi sy'n ei gwneud yn bosib rhyddhau'r safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig?

Mae'r safle ar ymyl pentref cydnabyddedig ac mae'n gyson o ran maint a math. O'r herwydd, credir bod polisi fframwaith yn ei le y gellir ei ddefnyddio i gefnogi'r bwriad cyfredol.

A dderbynnir fod meini prawf dewis y safle'n gadarn?

Credir bod y dull gweithredu'n ddilyniannol a ddilynodd y datblygwr wrth ddewis safle yn gadarn a bod hyn, ynghyd â gofynion datganedig yr ymgeisydd, yn sail resymegol dros gefnogi'r dewis hwn o safle.

Fydd y datblygiad yn cyflawni'r manteision a honnir?

Derbynnir bod y manteision economaidd sy'n debygol o godi o'r datblygiad arfaethedig yn sylweddol ac yn cyd-fynd yn agos â nodau a blaenoriaethau economaidd a chymunedol allweddol y Cyngor.

Ydi'r datblygiad yn 'ddatblygiad cynaliadwy'?

Credir bod y bwriad yn cael ei ystyried yn 'ddatblygiad cynaliadwy' lle mae polisi cenedlaethol yn cyflwyno 'rhagdybiaeth o blaid'.

Pa reolaethau dros ddefnydd y mae modd eu defnyddio er mwyn gwahaniaethu rhwng y Parc Gwyddoniaeth a safleoedd cyflogaeth cyffredinol eraill?

Y bwriad yw cyfyngu defnyddiau yn y safle o fewn y Dosbarth Defnydd B1; yn benodol felly i'r rhai hynny sy'n cael eu cynnwys gan rannau (a) a (b); lle ar gyfer swyddfeydd ac ymchwil a datblygu. Mae'r cyfyngiad hwn mewn defnydd yn gwahaniaethu rhwng y safle a safleoedd cyflogaeth cyffredinol eraill a bydd yn sicrhau nad yw prif 'ganolbwynt' cysyniad y Parc Gwyddoniaeth am gael ei 'lastwreiddio' dros amser.

Oes unrhyw gyfyngiadau amgylcheddol neu dechnegol ar y safle penodol hwn a fyddai'n

rhwystro datblygu’r safle?

Caiff yr unig wrthwynebiadau a wneir gan gorff statudol yr ymgynghorir â nhw eu cyfyngu i’r rhai a wneir gan y Cyngor Cymuned ac mae’r prif faterion y gwrthwynebwyd iddynt wedi cael sylw yng nghorff yr adroddiad hwn.

Rhoddwyd sylw i sylwedd y sylwadau hyn ac er eu bod, yn gyffredinol, yn seiliedig ar ystyriaethau cynllunio a’u bod wedi’u cadw mewn cof credir, yn ôl ffeithiau’r achos penodol hwn, ni chânt eu cefnogi gan dystiolaeth na dadansoddiad analytig a byddai gwrthod y caniatâd cynllunio am y rhesymau hyn yn afresymol

Draenio – Dengys gwybodaeth a roddir gyda’r cais bod modd draenio’r safle’n effeithiol ac nid yw cyrff statudol yr ymgynghorwyd â nhw’n gwrthwynebu. O’r herwydd, nid oes tystiolaeth o resymau draenio a fyddai’n awgrymu nad oes modd datblygu’r safle.

Ecoleg – O ystyried gwarchod bioamrywiaeth, mae’r Cyngor yn fodlon, gyda’r mesurau lliniaru arfaethedig, nad oes tystiolaeth y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar y cyfryw fuddiannau.

Priffyrdd - Dengys gwybodaeth a roddir gyda’r cais bod modd cael i’r safle’n effeithiol ac yn ddiogel ac nid yw cyrff statudol a pherthnasol yr ymgynghorwyd â nhw’n gwrthwynebu. O’r herwydd, nid oes tystiolaeth o resymau priffyrdd a fyddai’n awgrymu nad oes modd datblygu’r safle.

Yr Effaith ar y Tirlun a’r Olygfa – Cydnabyddir y bydd newid mawr yn y cyffiniau agos er y bydd maint y newid yn y tirlun ehangach yn isel ac yn cael ei liniaru’n ehangach dros amser wrth i’r planhigion ar y safle aeddfedu.

Ar falans, ni chredir bod effeithiau’r datblygiad arfaethedig ar y tirlun a’r olygfa’n annerbyniol.

Tir Amaethyddol – Credir bod modd cyfiawnhau colli oddeutu 2.6 hectar o dir amaethyddol o ansawdd da oherwydd y manteision datblygu ehangach a broffwydir.

Archeoleg – Nid oes tystiolaeth ar hyn o bryd sy’n awgrymu y byddai archeoleg o bwys rhyngwladol yn gwahardd datblygu’r safle. Bydd amodau cynllunio’n sicrhau y bydd mesurau lliniaru yn eu lle trwy’r cynllun i gyd.

Mwynder Preswyl – Y farn y daethpwyd iddi yw bod y datblygiad yn dderbyniol o ran lles y cyhoedd ac nid yw’n cael effaith ar fwynder eiddo cyfagos i’r fath raddau bod gofyn gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

8. Casgliad

Penderfynir ar y cais yn unol ag Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004; h.y. penderfynir arno yn unol â pholisïau'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill perthnasol yn nodi fel arall.

Yn hyn o beth, credir bod polisïau’r cynllun datblygu’n rhoi fframwaith y gellir ei ddefnyddio i gefnogi’r datblygiad a bod polisïau lleol a strategaethau lleol hefyd yn rhoi cyd-destun cefnogi tebyg.

Nid oes rhesymau technegol nac amgylcheddol a fyddai’n atal gwaith datblygu’r safle a chredir bod y datblygiad yn ‘ddatblygiad cynaliadwy’.

Mae'r datblygiad yn cyd-fynd â nifer o nodau a blaenoriaethau allweddol y Cyngor a bydd yn gymorth i ehangu ac arallgyfeirio cyfleoedd cyflogaeth.

Ar falans, credir y bydd y datblygiad yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i gynorthwyo i ddatblygu'r economi heb beri niwed i'r amgylchedd na'r gymuned leol.

Credir bod y wybodaeth a roddir gyda'r cais, y farn a'r sylwadau a dderbyniwyd gan y rhai yr ymgynghorwyd â nhw (a phobl â budd) ynghyd â'r ystyriaethau perthnasol eraill a drafodwyd uchod yn gosod dadl argyhoeddiadol a chryf, o weld ffeithiau'r achos penodol hwn, y dylid cefnogi'r datblygiad.

9. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau a chwblhau cytundeb Adran 106 yn gofyn am:

- Cyfraniad ariannol i hwyluso gwaith gwella i arosfannau bysus
- Cyfraniad ariannol tuag at greu cyswllt i gerddwyr a seiclwyr ar ochr ddeheuol yr A5.

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

(01)Cyn dechrau datblygu rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol gynllun datblygu fesul cam (a elwir o hyn ymlaen yn 'atodlen ddatblygu') a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Rhaid i'r atodlen ddatblygu gynnwys manylion holl elfennau arfaethedig pob cam ac ni cheir dechrau ar y cam nesaf hyd oni byddir wedi cael cytundeb ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol yn cadarnhau bod y cam blaenorol wedi'i orffen. Rhaid gweithredu ar yr atodlen ddatblygu yn gyfan gwbl unol â chaniatâd yr amod hwn oni chafwyd yn gyntaf gytundeb ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi fel arall.

Rheswm: Hwyluso cynllun datblygu fesul cam yn unol ag atodlen y cytunwyd â hi ymlaen llaw.

(02)Rhaid cael caniatâd y Cyngor i'r materion a ganlyn a gadwyd yn ôl cyn dechrau unrhyw ddatblygu ar bob cam yn y gwaith datblygu: y gosodiad, maint, gwedd yr adeilad, y fynedfa i'r safle a thirlunio'r safle.

Rheswm: Cais amlinellol yn unig yw hwn a bydd raid wrth ystyriaeth fanwl ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl.

(03)Rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gais (geisiadau) am y materion a gadwyd yn ôl cyn pen tair blynedd i ddyddiad y caniatâd hwn

Rheswm: Rhaid gwneud hyn yn unol ag Adran 92 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04)Rhaid dechrau ar y datblygiad y rhoddwyd caniatâd iddo trwy hyn un ai cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn pen dwy flynedd i ddyddiad caniatáu'r materion olaf a gadwyd yn ôl ac a ganiatawyd, p'run bynnag yw'r hwyraf.

Rheswm: Rhaid gwneud hyn yn unol ag Adran 92 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(05) Rhaid i'r materion a gadwyd yn ôl ac a gyflwynwyd yng nghyswllt yr arwynebedd llawr ac

uchder yr adeiladau arfaethedig fod yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn yr '*M-SParc Design & Access Statement*' (28/11/2014).

Rheswm: Sicrhau datblygiad boddhaol.

(06) Ni cheir meddiannu mwy na 5000 metr sgwâr o arwynebedd llawr mewnol gros (a nodir fel Cam 1 ar rif lluniad 1534-G200-SP-004) y datblygiad hyd oni bydd y rhwydwaith garthffosiaeth yng Ngwaith Trin Dŵr Gwastraff Gaerwen /Pentre Berw'n cael ei uwchraddio yn unol â'r camau a nodir yn Asesiad Modelu Hydrolig Dŵr Cymru.

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system garthffosiaeth gyhoeddus

(07)Rhaid i'r garthffosiaeth fudr sy'n llifo o Gam 1 y datblygiad (a nodir fel Cam 1 ar rif lluniad 1534-G200-SP-004) gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus 150mm yng Nghaergybi yng nghyfeirnod Twll Archwilio SH48716901.

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system garthffosiaeth gyhoeddus

(08) Ni chaiff llifau o'r garthffosiaeth fudr o weddill y safle (a nodir fel Camau 2-9 ar rif lluniad 1534-G200-SP-004) gysylltu â'r garthffosiaeth gyhoeddus hyd oni fydd yr Asesiad Modelu Hydrolig wedi'i gwblhau a bod unrhyw atebion a nodwyd i gymryd y llifau hyn wedi'u cwblhau a'u gweithredu'n llawn.

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system garthffosiaeth gyhoeddus

(09) Rhaid i'r datblygiad a ganiatawyd ymwneud â'r manylion hynny a gyflwynwyd gan werth ychwanegol gros i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dyddiedig Rhagfyr 2014 fel y'u diwygiwyd.

Rheswm: er budd eglurder

(10)Oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn cytuno'n ysgrifenedig fel arall ymlaen llaw, yna mae'r cyfyngiadau a ganiateir ar y safle wedi'u cyfyngu'n unig i'r rhai hynny sy'n syrthio y tu mewn i un ai paragraffau (a) neu (b) Dosbarth B1 Atodlen Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu'r un defnyddiau fel y maent yn ymddangos mewn unrhyw ailddeddfu o'r Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: Rhoi peirianwaith yn ei le sy'n sicrhau bod deiliaid y datblygiad wedi'u cyfyngu i'r rhai hynny sy'n cyd-fynd â nodau a chanolbwynt datganedig y Parc Gwyddoniaeth.

(11) Ni cheir symud y terfyn ger ffordd ddeuol yr A55 na tharfu arni mewn unrhyw ffordd.

Rheswm: Cynnal diogelwch a llif rhydd traffig y gefnffordd.

(12) Rhaid gosod unrhyw rwystr sŵn 1.0 metr yn ôl i safle'r cais oddi wrth derfyn Llywodraeth Cymru fel bod modd cynnal y rhwystr sŵn a ffens y terfyn arfaethedig.

Rheswm: Cynnal diogelwch a llif rhydd traffig y gefnffordd.

(13)Rhaid dylunio'r golau a ddaw o'r datblygiad i atal golau rhag llifo ar y gefnffordd gerllaw ac ni chaiff beryglu diogelwch ar y briffordd.

Rheswm: Cynnal diogelwch a llif rhydd traffig y gefnffordd.

(14)Rhaid i'r brif fynedfa i'r safle fod ar yr A5152 yn y lleoliad a nodir ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Ni chaniateir mynedfa i gerbydau ar y ffordd ddi-ddosbarth i'r gorllewin o'r safle, ac eithrio 'mynedfa argyfwng' a/neu fynedfa i gerddwyr/seiclwyr. Ni chaiff unrhyw waith ddatblygu ddechrau hyd oni bydd dyluniau manwl ar gyfer y fynedfa (mynedfeydd) i'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r cynllun(iau) a ganiateir yn unol â'r manylion cydnabyddedig ac eithrio os bydd y Cyngor wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiaeth a rhaid cwblhau'r cynllun hwn cyn defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd ac er mwyn cael mynedfa ddiogel i'r briffordd a lleihau i'r eithaf ar y perygl, y rhwystr a'r anghyfleuster i ddefnyddwyr y briffordd.

(15)Ni cheir dechrau datblygu hyd oni bydd dyluniau manwl ar gyfer y Llwybr Troed/ Llwybr Seiclo ar ochr ogleddol yr A5 ar hyd ffin ddeheuol y safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r cynllun cydnabyddedig yn unol â'r manylion cydnabyddedig ac eithrio os bydd y Cyngor wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiaeth a rhaid cwblhau'r cynllun hwn cyn defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

(16)Fel rhan o unrhyw gyflwyniad ynghylch materion a gedwir yn ôl, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd iddynt fanylion llawn y gosodiad a dyluniad mynedfeydd mewnol a mannau cylchrediad ar gyfer holl gamau'r datblygiad ac ni cheir defnyddio na meddiannu'r rhan honno o'r datblygiad cydnabyddedig hyd oni bydd yr isadeiledd ffyrdd a ganiatawyd dan yr amod hwn wedi'i gwblhau wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gadw fel hyn wedi hynny.

Rheswm: Sicrhau mynediad a symudiad digonol i gerbydau er budd diogelwch ar y briffordd.

(17)Fel rhan o unrhyw gais ynghylch materion a gedwir yn ôl, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd iddynt fanylion cyfleusterau cerbydau danfon, storio gwastraff a deunydd ailgylchu a pharcio a throi ar gyfer holl gamau'r datblygiad ac ni cheir defnyddio na meddiannu'r rhan honno o'r datblygiad cydnabyddedig hyd oni bydd y cyfleusterau gofynnol wedi'u cwblhau a'u marcio allan wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Wedi hynny, rhaid cadw'r mannau danfon yn glir o unrhyw rwystr a sicrhau eu bod ar gael ar gyfer cerbydau danfon nwyddau a throi.

Rheswm: Sicrhau bod cyfleusterau digonol ar gyfer parcio a throi cerbydau danfon nwyddau yng nghwrtil y safle, er budd diogelwch ar y briffordd.

(18) Fel rhan o unryw gais ynghylch materion a gedwir yn ôl, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd iddynt fanylion cyfleusterau parcio beiciau modur ar gyfer holl gamau'r datblygiad a chyn meddiannu'r datblygiad arfaethedig neu ran ohono rhaid cwblhau'r maes parcio ym mhob agwedd fel y caniatawyd dan yr amod hwn a rhaid ei gadw'n glir o rwystrau a sicrhau ei fod wedi hynny ar gael yn unol â'r caniatâd.

Rheswm: Sicrhau bod darpariaeth ddigonol a digon o le i gerbydau barcio.

(19) Fel rhan o unryw gais ynghylch materion a gedwir yn ôl, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd iddynt fanylion cyfleusterau parcio beiciau'n n ddiogel a than do ar gyfer holl gamau'r datblygiad a chyn meddiannu'r datblygiad arfaethedig neu ran ohono rhaid cwblhau'r llecyn parcio beics ym mhob agwedd fel y caniatawyd dan yr amod hwn a rhaid ei gadw'n glir o rwystrau a sicrhau ei fod wedi hynny ar gael yn unol â'r caniatâd.

Rheswm: Sicrhau bod darpariaeth ddigonol a digon o le i barcio beiciau.

(20) Fel rhan o unryw gais ynghylch materion a gedwir yn ôl, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt fanylion cynllun teithio yn nodi:
• Bwriadau i annog cyflogeion, cwsmeriaid a chontractwyr deithio i'r safle ac oddi yno trwy ddulliau teithio eraill sy'n fwy ystyriol o'r amgylchedd nag un person yn teithio mewn un car,
• amserlen ar gyfer gweithredu,
Rhaid gweithredu'r cynllun teithio ym mhob agwedd fel y caniatawyd dan yr amod hwn ac, yn ôl yr hyn sy'n ofynnol gan y cynllun teithio cydnabyddedig, rhaid mynd ati i'w weithredu a'i esblygu wedi hynny.

Rheswm: Er budd datblygu cynaliadwy.

(21)Ni cheir dechrau ar yr un cam datblygu hyd oni bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer adeiladu pob cam datblygu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun nodi pob effaith andwyol posib a rhagweladwy ar ddeiliaid cyfagos a'r amgylchedd yn sgil llwch mygdarth, sŵn, arogl neu ddifwynwyr a ryddheir i'r aer a'r dŵr oherwydd gwaith adeiladu'r datblygiad ac, yn benodol, sut y mae modd osgoi'r rhain neu, os nad yw hynny'n ymarferol, eu lliniaru. Rhaid cynnal yr holl weithgarwch adeiladu ar y safle yn unol â'r cynllun cydnabyddedig, gydag unrhyw ddiwygiadau'n cael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y caiff y safle ei ddatblygu'n foddhaol.

(22) Cyn dechrau pob cam datblygu, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu. Rhaid gweithredu'r Mesurau cydnabyddedig a glynu wrthynt yn ystod y cyfan o'r cyfnod adeiladu ac eithrio pan fo unrhyw eithriad wedi cael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r Cynllun Rheoli hwn gynnwys o leiaf fanylion:

(i) dull cludo peiriannau, offer a deunyddiau sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad a'r mynediad i'r safle a'r allanfa o'r briffordd ac iddi;

(ii) manyleb y llwybr(au) halio ac unrhyw arwyddion dros dro i'w darparu er mwyn nodi'r llwybr ar gyfer y traffig adeiladu a chamau i hyrwyddo ei ddefnyddio'n ddiogel;
(iii) nodi'r strategaeth a'r gweithdrefnau llwybrau er mwyn rhoi gwybod am lwythau mawr nad oes modd eu torri'n llai ac am drefn eu cludo. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu dros dro wynebau'r gerbydlon; diogelu peiriannau ac offer ymgymerwyr statudol; a chael gwared dros dro â dodrefn stryd ac yna cael rhai newydd yn eu lle;
(iv) disgrifiad o'r trefniadau sydd i'w gwneud fel bod modd i weithwyr sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr gael parcio yno;

(v) disgrifiad o'r trefniadau i'w gwneud i storio peiriannau a deunyddiau a lleoliad cyfansoddion safle

(vi) bwriadau ar gyfer cyfleu gwybodaeth sy'n ymwneud â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Lleihau i'r eithaf berygl, rhwystr ac anhwyluster i ddefnyddwyr y briffordd am gyfnod y camau adeiladu a hyrwyddo diogelwch ar y briffordd.

(23)Cyn dechrau pob cyfnod adeiladu rhaid sicrhau fod cyfleusterau golchi olwynion ar gael yng nghwrtil safle'r cais fel y cytunwyd gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid defnyddio'r cyfleusterau golchi olwynion a'u cadw mewn cyflwr gweithio da trwy gydol cyfnod y gwaith adeiladu ac am y ba hyd wedi hynny y cred yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n angenrheidiol.

Rheswm: Atal y gwaith datblygu rhag arwain at fwd ar y ffordd yn groes i fuddiannau diogelwch ar y briffordd.

(24) Ni chaiff lefelau sŵn fod yn uwch na 38dBL aeq yn ffasâd yr eiddo agosaf sy'n sensitif i sŵn.

Rheswm: Sicrhau nad oes effaith acwstig andwyol ar yr ardal.

(25)Ni chaiff y datblygiad nac unrhyw ran ohono ddechrau hyd oni bydd cynllun yn gosod allan fanylion y golau allanol artiffisial arfaethedig ar y safle yn ystod cyfnod pob cam o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun hwn nodi lleoliad, uchder, math a chyfeiriad y golau arfaethedig. Ni cheir gosod a defnyddio golau at ddibenion adeiladu oni bai eu bod yn unol â'r cynllun cydnabyddedig, a rhaid i unrhyw ddiwygiadau gael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er buddiannau mwynder

(26) Cyn dechrau datblygu rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt fanylion y system draenio dŵr wyneb arfaethedig. Rhaid i'r manylion hyn gynnwys manylebau fflapiau a falfiau a'u lleoliadau; y system arllwysfeydd presennol ac arfaethedig a'u lleoliadau a chynlluniau cynnal a chadw a rheoli priodol ar gyfer y systemau draenio.

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system draenio leol a sicrhau systemau draenio digonol ar gyfer y datblygiad newydd arfaethedig.

(27) Rhaid i ddŵr budr a dŵr wyneb sy'n llifo gael eu draenio ar wahân oddi ar y safle

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(28)Ni chaniateir cysylltu dŵr wyneb , yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, â'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai fod yr Awdurdod Cynllunio wedi rhoi caniatâd ysgrifenedig fel arall.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr yn y system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei andwyo.

(29)Ni chaniateir i ddŵr sy'n draenio ar y tir ac yn rhedeg oddi arno lifo, yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr yn y system garthffosiaeth gyhoeddus ac atal llygru'r amgylchedd

(30)Rhaid gostwng unrhyw gynnydd mewn llif dŵr wyneb wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Atal y system bresennol rhag gorlenwi a pheri llifogydd ac atal llygru dŵr wyneb a'r cyrsiau dŵr.

(31)Cyn dechrau datblygu rhaid paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle'n gynhwysfawr ac yn integredig sy'n dangos sut byddir yn ymdrin â dŵr budr, dŵr wyneb a draenio tir a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Rhaid hefyd gynnal y cynllun yn unol â'r manylion a ddarperir.

Rheswm: Sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol ac nad oes effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(32)Lle mae'r datblygiad yn cynnwys paratoi bwyd poeth rhaid darparu trapiau saim addas er mwyn atal deunydd sy'n debygol o darfu ar lif rhydd cynnwys y garthffosiaeth fynd i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus neu ddeunydd fyddai'n cael effaith andwyol ar waith trin y cyfryw gynnwys a chael gwared ag o.

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system garthffosiaeth gyhoeddus a chynnal gwasanaeth angenrheidiol ac effeithiol i'r preswylwyr.

(33)Os canfyddir yn ystod y gwaith datblygu bod llygredd, na welwyd yno ynghynt, yn bresennol ar safle'r cais yna ni cheir datblygu ymhellach (oni bai y ceir caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio i wneud hynny) hyd oni bydd datganiad dull sy'n dangos sut y byddir yn ymdrin â'r llygredd hwn wedi'i gyflwyno i''r Awdurdod Cynllunio Lleol a chaniatâd ysgrifenedig wedi'i gael ganddo.

Rheswm: Sicrhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn achosi llygredd.

(34) Cyn cael ei arllwys i unrhyw gwrs dŵr neu garthffos dŵr wyneb, rhaid i'r holl ddŵr wyneb sy'n cael ei ddraenio o lecynnau parcio a llecynnau caled gael ei basio trwy seiffon olew wedi'i ddylunio a'i greu i gael lle a manylion sy'n gyson â'r safle sy'n cael ei ddraenio. Ni chaiff dŵr to basio trwy'r seiffon a rhaid i'r peipiau glaw gael eu cysylltu â'r system ddraenio, un ai'n uniongyrchol neu drwy gwteri mewnfeydd cefn sydd â phlatiau selio yn hytrach na barrau agored.

Rheswm: Atal yr amgylchedd dŵr rhag llygru.

(35)Ar gyfer pob cam datblygu rhaid cael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r golau artiffisial allanol arfaethedig cyn ei osod ac wedi hynny wneud y gwaith a'i gadw'n unol â'r manylion a roddwyd.

Rheswm: Er buddiannau mwynder

(36) (a) Ni cheir datblygu'r camau (na wneud gwaith ar y llawr na chlirio'r safle) hyd oni bydd manyleb o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i ymgynghorydd archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig iddi.

(b) Rhaid gwneud y gwaith datblygu a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r

fanyleb a ganiatawyd dan (a).

Rhesymau: (a) Sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig 'Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

(b) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad y Sefydliad Archeolegol.

(37)Cyn datblygu (gan gynnwys dymchwel, clirio'r safle neu dynnu allan), rhaid cymryd cofnod ffotograffig o'r adeilad yn unol â Gofynion Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau. Rhaid i'r cofnod gael caniatâd ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cael ei adael gyda'r Cofnod Amgylcheddol Hanesyddol rhanbarthol.

Rheswm: Sicrhau y gwneir cofnod digonol o'r holl strwythurau y mae'r bwriadau yn cael effaith arnynt a bod y cofnod ei hun yn cael ei gadw yn y maes cyhoeddus ar gyfer gwaith cyfeirio ac ymchwil yn y dyfodol.

(38)Cyn dechrau datblygu rhaid cyflwyno Cynllun Bioamrywiaeth Bywyd Gwyllt a Rheoli Cynefinoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo ac wedi hynny rhaid i'r mesurau a'r gweithredoedd a nodwyd gael eu cynnal yn unol â'r manylion a ddarparwyd.

Rheswm: Er budd diogelu bywyd gwyllt.

(39)Rhaid gweithredu'r argymhellion a'r mesurau a nodir yn 'Methodoleg Lliniaru/Strategaeth Cadwraeth Ystlumod (Mawrth 2015)' yn llawn a rhaid cyflwyno adroddiad dilysu sy'n dangos cydymffurfiaeth ym mhob cam i'r Awdurdod Cynllunio Lleol iddo ei ddilysu.

Rheswm: Er budd ecoleg

(40)Cyn dechrau datblygu rhaid cyflwyno Strategaeth Plannu a Thirlunio ar gyfer y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd iddi a rhaid gwneud y gwaith yn unol â'r manylion a roddwyd.

Rheswm: Er budd mwynder gweledol

(41)Rhaid cyflwyno manylion yr holl dir gwlyb/ cyrff dŵr i'r awdurdod cynllunio lleol er mwyn cael ei ganiatâd a hynny mewn cydweithrediad â'r Weinyddiaeth Amddiffyn ac wedi hynny rhaid eu llunio'n unol â'r manylion cydnabyddedig.

Rheswm: Sicrhau y cydymffurfir â'r gofynion rheoli adar.

(42)Cyn dechrau pob cam datblygu rhaid cyflwyno strategaeth maes cyhoeddus ar gyfer y cam datblygu hwnnw sy'n rhoi manylion y deunyddiau, y gwaith trin, y tirlunio caled a meddal, bwriadau ar gyfer celf gyhoeddus, dodrefn stryd, mynediad cyhoeddus a dehongli a darparu gwybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt a rhaid gwneud y gwaith yn unol â'r manylion a roddwyd.

Rheswm: Er buddiannau mwynder cyhoeddus a sicrhau y cyflawnir cynllun datblygu boddhaol.

(43)Rhaid adeiladu pob adeilad dibreswyl a ganiateir trwy hyn fel ei fod yn cyrraedd sgôr sylfaenol gyffredinol 'Da Iawn' (Dull Sefydliad Ymchwilio Adeiladau (BREEAM))(neu gynllun cyfatebol wedi hynny y sicrhawyd ei ansawdd) a chyflawni'r credydau mandadol ar gyfer sgôr 'Ardderchog' dan gategori Ene 1 - Gostwng Allyriadau CO2 yn unol â gofynion BREEAM (2011) oni chafwyd caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dweud fel arall. Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r ardystiad a'r asesiad cydnabyddedig.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn cwrdd ag agweddau cynaliadwy a gydnabyddir yn genedlaethol.

(44)Ni cheir dechrau codi unrhyw adeilad a ganiateir yma hyd oni bydd 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, yn tystio y cyflawnwyd sgôr gyffredinol sylfaenol (BREEAM) o 'Da Iawn' gyda'r credydau mandadol ar gyfer sgôr 'Ardderchog' dan gategori Ene 1 - Gostwng Allyriadau CO2 yn unol â gofynion BREEAM (2011) oni chafwyd caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dweud fel arall.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn cwrdd ag agweddau cynaliadwy a gydnabyddir yn genedlaethol.

(45) Cyn symud i mewn i'r adeiladau unigol y rhoddir caniatâd iddynt yma neu unrhyw ddyddiad arall y gallai'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei ganiatáu'n ysgrifenedig, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Derfynol' i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn tystio y cyflawnwyd sgôr gyffredinol sylfaenol (BREEAM) o 'Da Iawn' gyda'r credydau mandadol ar gyfer sgor 'Ardderchog' dan gategori Ene 1 – Gostwng Allyriadau CO2 yn unol â gofynion BREEAM (2011) oni chafwyd caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dweud fel arall.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn cwrdd ag agweddau cynaliadwy a gydnabyddir yn genedlaethol.

(46) Ni cheir symud i mewn i unrhyw adeiladau a ganiateir yma hyd oni bydd manylion Strategaeth Storio a Chasglu Gwastraff ar gyfer unedau'r adeiladau wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig.

Rheswm: Sicrhau fod mesurau boddhaol yn eu lle ar gyfer storio a chasglu sbwriel a deunydd ailgylchu a'u bod yn gyson â gwasanaeth gwastraff y Cyngor.

NODIADAU I'R YMGEISYDD

Rhaid i unrhyw bridd neu ddeunydd sydd wedi'i lygru gael eu symud oddi ar y safle gan gludwr gwastraff cofrestredig i safle cofrestredig addas.

Rhaid i'r ymgeisydd gael caniatâd yr awdurdod priffyrdd lleol dan Ddeddf Priffyrdd 1980 er mwyn creu'r fynedfa (mynedfeydd) i'r safle. Mae'n dramgwydd troseddol gwneud unrhyw waith annhrwyddedig yn y briffordd heb ganiatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Nid yw caniatâd cynllunio'n golygu caniatâd dan y Ddeddf Priffyrdd ar gyfer amryfal weithgarwch a ellir fod yn gysylltiedig â'r datblygiad h.y. defnyddio'r briffordd/llwybr/ymyl y briffordd i: er enghraifft adael deunydd, sgipiau, codi sgaffaldiau, cloddio yn y briffordd neu godi offer rheoli traffig. Rhaid cael caniatâd ar wahân gan yr Awdurdod Priffyrdd ar gyfer y rhain.

Mae'n drosedd gollwng dŵr wyneb neu adael mwd a rwbel ar y briffordd. Dylai'r ymgeisydd sicrhau fod mesurau ataliol cadarnhaol ar gael yng nghwrtil yr eiddo cyn dechrau datblygu. Wedi hynny, rhaid cynnal y camau'n addas. Os oes angen cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus, cynghorir i'r datblygwr gysylltu â Gwasanaethau Datblygu Dŵr Cymru ar 0800 917 2652.

Efallai nad yw rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi'u cofnodi ar fapiau Dŵr Cymru o garthffosydd cyhoeddus oherwydd eu bod dan berchenogaeth breifat yn wreiddiol ac wedi'u trosglwyddo i berchenogaeth gyhoeddus yn sgil Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau ar gyfer Mabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gallai presenoldeb asedau o'r fath gael effaith ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ymdrin â'r bwriad rydym yn gofyn i'r ymgeisydd gysylltu â'n Canolfan Gweithredoedd ar 0800 085 3968 i sefydlu lleoliad a statws y garthffos. Dan Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Dŵr Cymru hawl mynediad i'w offer bob amser.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno deddfwriaeth newydd fydd yn ei gwneud yn orfodol i'r holl ddatblygwyr sy'n dymuno cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus gael cytundeb mabwysiadu gyda Dŵr Cymru ar gyfer eu carthffos. Bydd yn rhaid cwblhau Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer adeiladu offer carthffosiaeth a chytundeb dan Adran 104 Deddf Diwydiant Dŵr 1991 cyn cael caniatâd Dŵr Cymru i gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus dan Adran 106 1991.

Mae'n ofynnol cael caniatâd Cyfoeth Naturiol Cymru i'r dŵr wyneb arfaethedig sy'n gollwng er mwyn cydymffurfio â Deddf Adnoddau Dŵr 1991/Rheoliadau Dŵr Daear 1998.

Bydd yn rhaid cael caniatâd datganedig Swyddog Draenio Tir yr Awdurdod hwn, dan Adran 23 y Ddeddf Draenio Tir ar gyfer unrhyw arallgyfeirio, llenwi i mewn neu sianelu ffosydd draenio tir.

Rhaid i unrhyw eiddo bwyd gydymffurfio â gofynion Rheoliadau Hylendid Bwyd (Cymru) 2006 a Rheoliad (CE) 852/2004. Rhaid i unrhyw eiddo bwyd fod wedi'i gofrestru gydag Adran Iechyd yr Amgylchedd (Adran Diogelwch Bwyd) o leiaf 28 diwrnod cyn agor dan Reoliad (CE) 852/2004.

Cynghorir y datblygwr i gysylltu ag Adran Iechyd yr Amgylchedd yng nghyswllt cynlluniau ar gyfer gosodiad/dyluniad ceginau ar gyfer unrhyw eiddo lle byddir yn gwerthu bwyd.

Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio â gofynion Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith etc 1974 a'r holl reoliadau a wneir dan y Ddeddf honno.

7.2 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

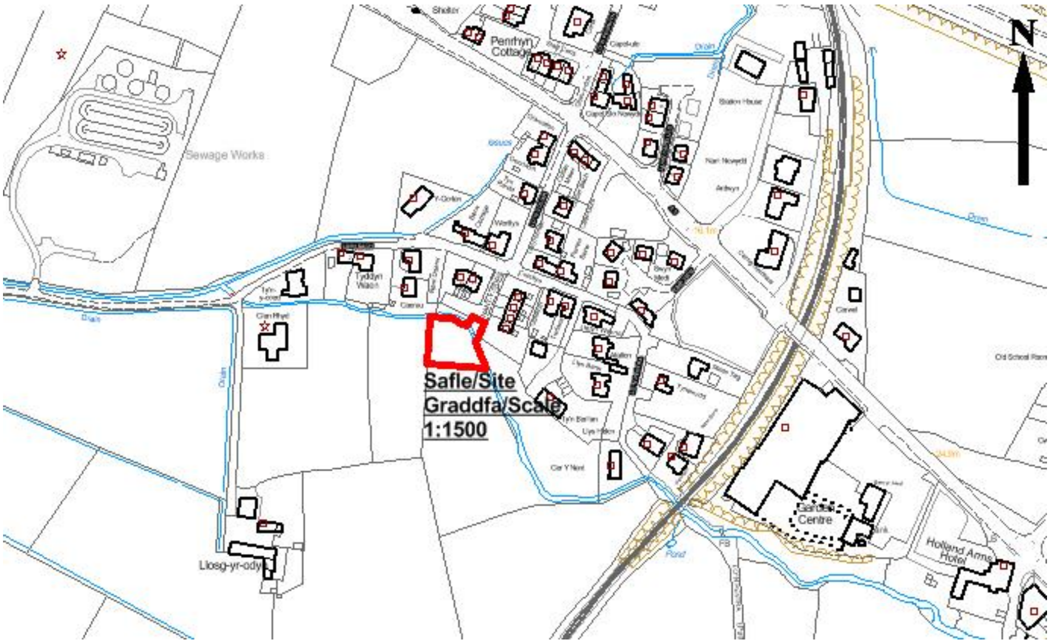
Rhif y Cais: **33C295B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Rhian Hughes

Cais llawn i godi annedd newydd ynghyd ag addasu y mynedfa presennol ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling together with alterations to the existing access on land adjacent to

4, Nant-y-Gors, Pentre Berw



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Bydd yr Aelodau'n cofio y penderfynwyd yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Ebrill 2015 i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn caniatáu trafodaeth rhwng yr ymgeisydd a'r Awdurdod Priffyrdd. Cynhaliwyd cyfarfod rhwng yr ymgeisydd, yr asiant a'r Swyddog Priffyrdd.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau mewn e-bost dyddiedig 22 Ebrill 2015 bod y lôn ar y safle'n mesur oddeutu 4.1 metr. Mae'r droedffordd tua 1.4 metr o led. Rhaid cael ffordd sydd o leiaf 4.8 metr o led i gerbyd argyfwng a char fedru pasio ei gilydd. Er mwyn sicrhau'r lled ofynnol, byddai'n rhaid i'r ymgeisydd ostwng lled y droedffordd i 0.7 metr. Byddai hyn yn annerbyniol oherwydd ceir mynediad i gerddwyr o'r eiddo cyfagos a rhaid sicrhau bod y droedffordd o leiaf 1.0 metr.

Felly, hyd yn oed petai'r ymgeisydd yn fodlon ychwanegu 400mm, byddai'r gerbydlon yn parhau i fod yn gulach na'r lled sylfaenol sydd ei angen er mwyn sicrhau y gall cerbydau argyfwng basio ceir sydd wedi parcio heb orfod mynd ar y cyrbin.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn disgwyl am gadarnhad gan yr ymgeiswyr ynghylch a fyddent yn fodlon gwneud unrhyw welliannau i osodiad y ffordd ac adroddir ar lafar ar hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr ar wahân ynghyd â gwneud gwaith altro i'r fynedfa bresennol.

Plot o dir yw'r safle o fewn cae amaethyddol mawr sydd ym mherchnogaeth yr ymgeiswyr ac wedi ei leoli i'r de o stad breswyl Nant y Gors ym mhentref Pentre Berw.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw p'run a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd neu yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirlun
Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau

Aelod Lleol, y Cyng. V Hughes – Dim ymateb hyd yn hyn

Aelod Lleol, y Cynghorydd HE Jones – Dim ymateb hyd yn hyn

Dŵr Cymru – Yn argymell rhoi caniatâd amodol

Adran Ddraenio – Sylwadau

Awdurdod Priffyrdd - Yn argymell rhoi caniatâd amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiad / gwybodaeth safonol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig mae'r broses o roi cyhoeddusrwydd wedi ei gwneud dair gwaith. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Ionawr 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 6 llythyr wedi'i dderbyn gan berchnogion tri eiddo cyfagos. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Mae'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn gul. Mae problemau parcio yn yr ardal, mae ceir yn parcio ar y ffordd a byddai defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle yn golygu colli llefydd parcio. Byddai cerbydau contractwyr a cherbydau yn danfon nwyddau yn gwaethygu'r sefyllfa. Mae nifer y ceir sy'n parcio ar y ffordd yn ei gwneud yn anodd i gerbydau argyfwng a gwastraff fynd i'r safle

ii) Bioamrywiaeth – A oes arolygon wedi eu gwneud yng nghyswllt coed a bywyd gwyllt allai gael eu heffeithio gan y cynnig.

iii) Coed – mae'r ymgeisydd wedi dweud nad oes unrhyw goed na gwrychoedd ar y safle – nid yw hyn yn wir. Bydd ffens derfyn newydd yn newid y dirwedd

iv) Nid yw maint yr annedd yn gweddu gyda'r ardal oddi amgylch

v) Bydd yn effeithio ar hawl tramwy cyfreithiol eiddo cyfagos

vi) Byddai'r cynnig yn golygu y byddai eiddo cyfagos yn colli eu gwerth

vii) Gwrthodwyd cais blaenorol ar sail priffyrdd a pholisi – sut gall y cynnig hwn fod yn dderbyniol?

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn hoffwn ddweud:

i) Bydd cyfleusterau parcio yn cael eu darparu o fewn y safle i'r annedd. Er ei fod yn cael ei gydnabod y bydd traffig ychwanegol yn cael ei gynhyrchu gyda thraffig adeiladu ond dim ond am gyfnod dros dro y bydd hyn ac ni fydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau ag y dylid gwrthod y cais. Bydd y fynedfa bresennol i'r safle yn cael ei defnyddio ac felly ni ddylai hyn olygu colli llefydd parcio gan mai mynedfa yw hon ar hyn o bryd. Ymgynghorwyd â'r Adran Priffyrdd ac nid oes unrhyw wrthwynebiad wedi ei leisio i'r cynnig.

ii) Mae Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais ac fe ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorwyr Ecolegol ac Amgylcheddol yr awdurdod ac nid ydynt wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

iii) Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau yn dangos lleoliad y coed ar y terfyn. Tra bod y cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos ffens derfyn newydd i amgáu ardal yr ardd bydd y coed presennol ar hyd rhan o'r terfyn hefyd yn cael eu cadw. Oherwydd bod y cynnig ar ffin yr anheddiad ac yn gyfagos i stad breswyl nid ydym yn credu y bydd codi ffens goed 1.8m yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch.

iv) Er bod yr annedd arfaethedig yn fwy na'r anheddau sengl ar y stad breswyl mae yna eiddo arall o'r un maint yn yr ardal ac felly ni fydd y cynnig yn rhywbeth dieithr fydd yn andwyo'r ardal

v) Mater preifat yw hwn rhwng unigolion ac nid yw'n fater cynllunio

vi) Ni ddylai codi un annedd ar y safle hwn sydd yn fwy na 20 metr i ffwrdd oddi wrth yr eiddo cyfagos effeithio ar werth yr eiddo. Fodd bynnag, mae paragraff 3.1.7 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud nad yw'r system gynllunio'n bodoli i ddiogelu diddordebau preifat un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried y cynnig yn nhermau eu heffaith ar fwynderau a'r defnydd presennol o dir ac adeilad er budd y cyhoedd. Ni fydd y cynnig fel y mae wedi'i gyflwyno yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos nac yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch.

vii) Roedd y plot o dir yng nghais cynllunio rhif 33C295 yn blot llawer iawn mwy na'r cais presennol. Roedd terfyn deheuol y cynllun a wrthodwyd yn 33.5 metr ac roedd y terfyn gorllewinol yn mesur 33.5 metr. Mae terfyn deheuol y plot sy'n cael ei ystyried yn awr yn mesur 30 metr a'r terfyn gorllewinol yn mesur 25 metr ac felly ystyrir bod y cynnig hwn yn estyniad derbyniol i'r pentref.

Yn ystod y broses o benderfynu ar gais cynllunio rhif 33C295 lleisiwyd pryderon gan yr Awdurdod Priffyrdd y gallai'r cynnig arwain at fwy o ddatblygu preswyl a gwrthodwyd y cais oherwydd bod y briffordd oedd yn ffryntio Nant y Gors yn anigonol i allu cymryd unrhyw draffig ychwanegol. Fodd bynnag, yn ystod y broses o benderfynu ar gais cynllunio amlinellol rhif 33C295A dywedodd yr Awdurdod Priffyrdd y gallai gefnogi cais am un annedd cyn belled â bod yr ymgeisydd yn gwneud cytundeb cyfreithiol na fyddai unrhyw ddatblygu pellach yn digwydd ar y tir yng nghefn y safle. Nid ydym yn credu bod angen gwneud Cytundeb Adran 106 oherwydd ni ellid cefnogi annedd arall yng nghefn y safle o ran polisi, ond byddai cais o'r fath yn cael ei ystyried ar ei rinweddau ei hun ac yn

unol â pholisïau a chyfarwyddyd fyddai'n berthnasol ar y pryd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C295 – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Nant Gors, Pentre Berw – Gwrthodwyd 31/05/12

33C295A – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger 4 Nant y Gors, Pentre Berw – Caniatau 19/12/12

Hanes cynllunio'r tir cyfagos

33C106 – Codi annedd ar ran o OS 9042, Ty'n Berllan, Pentre Berw – Gwrthodwyd 08/12/89

33C106A – Codi annedd ar ran o OS 9042, Ty'n Berllan, Pentre Berw – Gwrthodwyd 15/07/91

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Pentre Berw fel Anheddiad Rhestredig ym mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau ar blotiau sengl ar ffin anheddau yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Cafodd cais cynllunio rhif 33C295 (cais amlinellol am un annedd) ei wrthod ym Mai 2012 oherwydd fod maint y plot yn llawer iawn mwy ac roedd yr anedd a'i chwrtil wedi eu lleoli ymhellach yn ôl i mewn i'r tir amaethyddol ac felly nid oedd yn cael ei ystyried fel esyniad derbyniol i'r pentref oherwydd bod yr annedd yn rhy bell oddi wrth yr eiddo cyfagos. Cafodd maint y plot ei leihau a chyflwynwyd cais cynllunio amlinellol a chafodd ei ganiatau ar gyfer codi annedd o dan gais cynllunio 33C295A.

Mae'r cais presennol yn gais llawn oherwydd bod maint y plot yn fwy na'r plot a ganiatawyd o dan 33C295A. Er bod maint y plot yn fwy na'r hyn a ganiatawyd, mae maint y plot yn parhau i fod yn llai na maint plot a wrthodwyd yn wreiddiol (33C295) ac felly ystyrir bod y cynnig yn blot 'mewnlenwi/ffin anheddiad' derbyniol a'i fod felly yn cydymffurfio â gofynion Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Yn ystod y broses ymgynghori mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi gofyn am gyfiawnhad ynglŷn â sut y byddai'r cynnig yn bodloni gofynion cymuned y pentref. Fodd bynnag, fel y dywedwyd uchod, mae caniatâd cynllunio amlinellol wedi ei roi ar y safle, i godi annedd ac y mae'r caniatâd hwn yn dal yn fyw.

Er bod yr awdurdod ar hyn o bryd yn cynnal adolygiad i ddatblygiadau preswyl o fewn aneddiadau rhestredig mae'r cais cyfredol yn cael ei gefnogi oherwydd y caniatâd cynllunio amlinellol sydd yn fyw ar gyfer un annedd ar y safle (mewn grym tan Rhagfyr 2015) ac er bod maint y plot arfaethedig ychydig yn fwy na'r plot a gafodd ei gymeradwyo, mae'r cynnig yn estyniad derbyniol i anheddiad Pentre Berw.

Diogelwch y Briffordd - Lleisiwyd pryderon gan ddeiliaid eiddo cyfagos ynglyn â diogelwch y briffordd a cherbydau yn parcio ar ffordd y stad. Bydd darpariaeth barcio ar gyfer deiliaid yr annedd arfaethedig yn cael ei ddarparu ar y safle. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae pellter o fwy na 30 metr rhwng ffrynt yr annedd arfaethedig a chefn yr anheddau presennol (5 a 6 Nant y Gors) a phellter o 20 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig ac ochr 4 Nant y Gors. Mae'r pellteroedd hyn yn mynd y tu hwnt i ofynion y Cyfarwyddyd Cynllunio

Atodol Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig o ran pellteroedd rhwng eiddo. Oherwydd y pellteroedd hyn ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr anheddau i'r fath raddau ac y dylid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio cyfredol yn lleol ac yn genedlaethol. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos nac yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

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) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau 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: Er lles prydferthwch yr ardal.

(03) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn preswylio yn yr annedd ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Bydd unrhyw giatiau a osodir yn y fynedfa yn cael eu gosod o leiaf 5.0 metr i ffwrdd o ymyl agosaf y briffordd sirol.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, oni bai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

7.3 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes **Departure Applications**

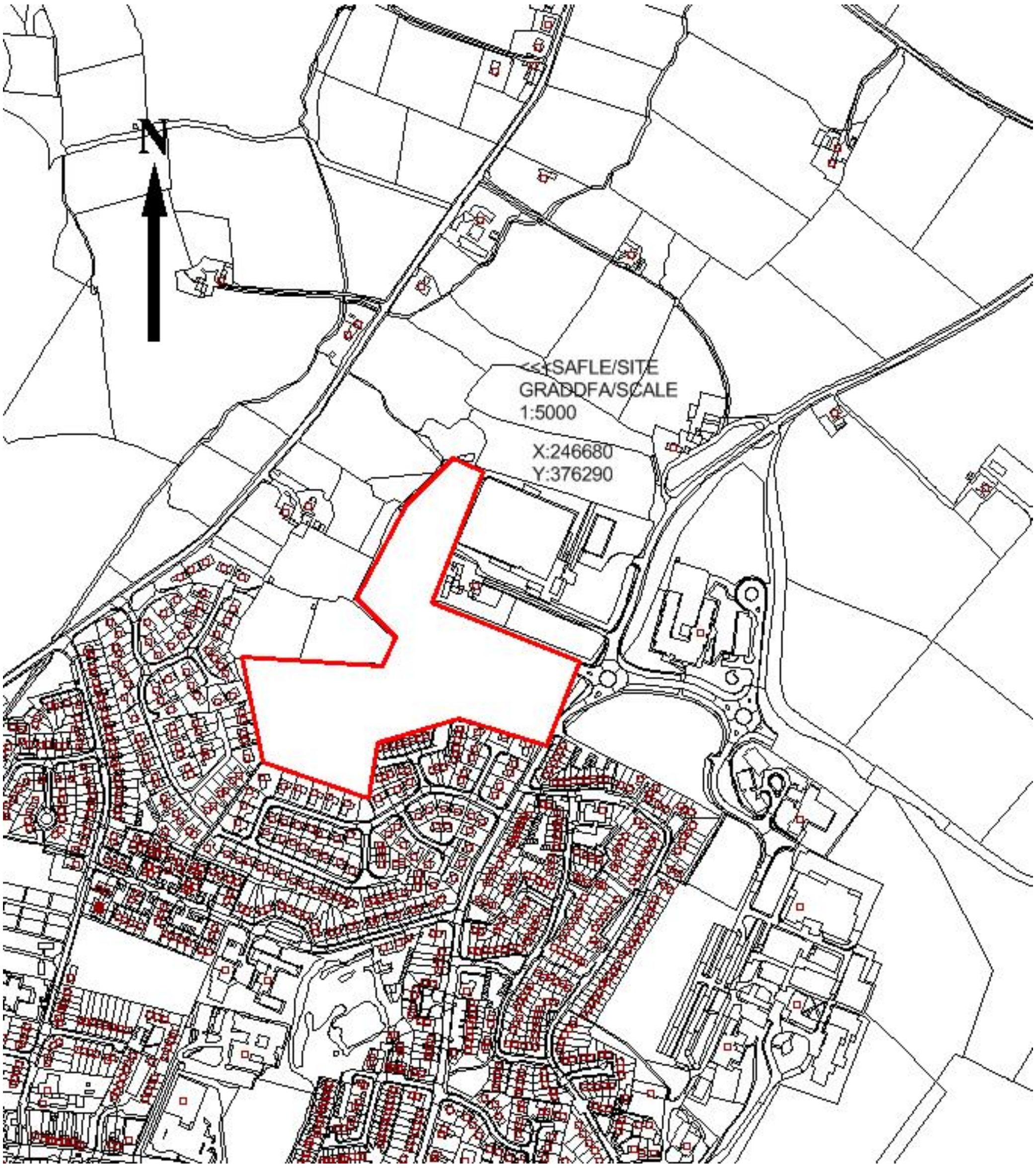
Rhif y Cais: **34C553A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys gwaith priffordd a rhwydwaith cysylltiol yn/Outline application for residential development, highway and associated infrastructure at

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd iddo gael ei hysbysebu fel cais oedd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu, ond yn cael ei argymell ar gyfer ei gymeradwyo.

Bydd Aelodau yn cofio iddynt ymweld â'r safle ar 21 Awst 2013.

Gohiriwyd y cais yn y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor yn unol â'r protocolau y mae'n rhaid glynu wrthynt cyn ethliad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ymwneud ag ardal o tua 5.34 hectar o dir amaethyddol i'r gogledd o Langefni rhwng y B5110 (sy'n arwain i Frynteg) a'r B5108 (sy'n arwain i Talwrn). Mae yna eiddo preswyl yn Bro Ednyfed sydd ar derfyn deheuol safle'r cais. Tua'r dwyrain ar ochr arall Ffordd Talwrn fe fydd yr aelodau yn ymwybodol o'r ysgol a adeiladwyd yn ddiweddar a'r estyniad i gampws Coleg Menai, a chyfleusterau cysylltiol.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl fanylion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol.

Datblygiad Preswyl

Mae'r cynnig i'w weld ar tua 4.5 hectar o dir. Mae'r datganiad cefnogol sydd ynghyd â'r cais yn dweud y bydd tua 138 annedd yn cael eu datblygu mewn tri chyfnod ac y gellid eu hadeiladu yn yr ardal hon.

Byddai'r fynedfa i'r datblygiad uchod oddi ar y gylchfan a adeiladwyd yn ddiweddar ar Ffordd Talwrn, sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu'r datblygiad tua'r dwyrain.

2. Mater(ion) Allweddol

* A oes cyflenwad digonol ar hyn o bryd o dir ar gyfer tai.

* Cydymffurfiaeth y ddau gynnig gyda'r cynllun datblygu ac ystyriaethau polisi eraill o bwys.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A1 (Dosbarthiad Datblygiadau Tai)
A2 (Lleoliad Tir ar gyfer Tai)
A3 (Maint a Chyfnod Datblygiad Tai)
A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad Agored)
A9 (Tai Fforddiadwy)

FF15 (Mynediad i Gerddwyr a'r Anabl

Cynllun Lleol Ynys Môn
47 (Gofynion Tai)
48 (Meini Prawf Datblygu Tai)
49 (Anheddau Diffiniedig)
53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
HP1 (Cyflenwad 5 Mlynedd)
HP2 (Dwysedd Tai)
HP3 (Datblygiadau Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd)
HP6 (Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored)
HP7 (Tai Fforddiadwy)
TR9 (Cerdded, Seiclo a Marchogaeth)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1 Astudiaethau Argaeledd Tir ar y Cyd (2006)

Polisi Cynllunio Interim – Safleoedd Mawr – Chwefror 2011

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol: Dim sylwadau wedi eu derbyn

Cyngor Cymuned: Sylwadau ynghylch nifer y tai ac y dylai unrhyw ganiatâd fod yn amodol ar Gytundeb Adran 106.

Priffyrdd: Caniatâd amodol

Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Dim gwrthwynebiadau

Draenio: Caniatâd amodol yn gofyn am System Ddraenio Trefol Cynaliadwy (SuDS) yng nghyswllt draenio dwr wyneb.

Adran Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol: Dim gwrthwynebiadau os ceir darpariaeth o dai fforddiadwy.

Gwasanaethau Amgylcheddol: Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar gael amodau yng nghyswllt yr oriau gweithio yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae'n nodi hefyd bod y datblygiad yn agos i gyfleuster chwaraeon all achosi cwynion o niwsans sŵn yn y dyfodol, ac ni ellir gosod ond ychydig neu ddim o fesurau lliniaru yn ôl-ddyddiol.

Dwr Cymru: Dim gwrthwynebiadau yn unol ag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Caniatâd amodol ond angen manylion ynghylch gweithredu'r strategaeth liniarol ar gyfer madfallod cribog.

Bwrdd yr Iaith Gymraeg: Yn gwneud sylwadau ar yr Asesiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd; dim gwrthwynebiadau.

Addysg: Angen cyfraniad o £863,872 gan y datblygwr i adlewyrchu'r costau ychwanegol o ganlyniad i gynnydd yn y galw i addysgu plant.

GCAG: Yn gofyn i arolwg gael ei wneud. Fodd bynag, gan mai newydd ofyn am hyn yn y cyfnod hwyr yma maent, ystyrir ei fod yn briodol ac yn resymol i ofyn am hyn drwy amod neu cyn rhyddhau unrhyw ganiatad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C553/SCR - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, isadeiledd priffyrdd cysylltiol. Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol - 28.02.07.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, rhaid i'r penderfyniad hwnnw gael ei wneud yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau o bwys yn dangos fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996). Mae ystyriaethau polisi eraill o bwys yn cynnwys Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Cyfarwyddyd Cynllunio Cenedlaethol ac eraill sydd wedi rhestri yn y rhan perthnasol o'r adroddiad.

Mae Polisi A1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatad cynllunio arno) ar gyfer tai i ganiatau datblygu oddeutu 9,070 o dai ychwanegol yng Ngwynedd yn ystod cyfnod y cynllun o 1991 i 2006, gyda dosbarthiad Ynys Môn yn 3,170.

Dywed Polisi A2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd y bydd tir ar gyfer tai i gyfarfod ag anghenion Polisi 1 yn cael ei lleoli o fewn, neu ar ffin anheddau sy'n bodoli ar raddfa fydd yn adlewyrchu poblogaeth bresennol yr anheddiad fel rhan o gyfanswm poblogaeth yr ardal berthnasol. Mae Polisi A3 o Gynllun Fframwaith Gwynedd hefyd yn berthnasol ac mae'n dweud y bydd disgwyl i faint a chyfnod y datblygiad tai newydd dalu sylw i'r meini prawf rhestredig.

Mae Polisi 47 o Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatâd cynllunio) ar gyfer darparu rhyw 2150 annedd newydd yn ystod y cyfnod 1991-2001.

Nodir Llangefni fel anheddiad diffiniedig o dan ddarpariaethau polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin; a dyma paham y cafodd y cais ei hysbysebu fel un oedd yn tynnu'n groes i ddarpariaethau'r cynllun datblygu.

Ar 1 Rhagfyr 2005 fe bleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro geir yn y rheoliadau CDLl Cymru ac i "stopio gwaith" ar y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU). Mae cynllun datblygu 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygwr, yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys sydd yn cario pwysau sydd yn gymesur i'r cyfnod a gyrhaeddwyd gyda'i baratoi. Nodir Llangefni fel prif ganolfan o dan ddarpariaethau Polisi HP3 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu yma.

Ym mis Chwefror 2011 mabwysiadodd y Cyngor Bolisi Interim ar gyfer safleoedd mawr sydd union gerllaw ffiniau datblygu prif ganolfannau. Nod y polisi oedd sicrhau bod digon o dir ar gael ar gyfer tai

i sicrhau cyflenwad tir 5 mlynedd hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu. Gellir defnyddio'r polisi hwn i ystyried ceisiadau am 50 neu ragor o unedau preswyl yn union gyfagos i Langefni ar yr amod fod 50% ohonynt o natur fforddiadwy.

O gofio'r broses a ddilynwyd i baratoi'r polisi a'i fabwysiadu trwy benderfyniad gan y Cyngor, ynghyd â'i brif bwrpas, sef ceisio hwyluso datblygiadau a allai alluogi'r ACLl i gynnal cyflenwad o dir am 5 mlynedd, ystyrir y gellir ystyried y Polisi interim fel ystyriaeth gynllunio o bwys.

Mae'r Astudiaeth ddiweddaraf o Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn dangos bod cyflenwad o dir am 5.4 mlynedd. Mae hyn yn fwy na chwrdd â'r angen am gyflenwad tir 5 mlynedd er y dylid cydnabod bod rhaid sicrhau cyflenwad o 5 mlynedd ar y lleiaf. Gallai cynnydd sylweddol yn y cyfraddau cwblhau dros y flwyddyn i'r 18 mis nesaf arwain at fethiant i sicrhau cyflenwad 5 mlynedd fel sy'n ofynnol, gan adael y Cyngor yn agored i gymeradwyo ceisiadau mewn lleoliadau a allai fod yn llai cynaliadwy.

Mae'r datganiad cymorth cynllunio yn cyfeirio at Bolisïau Cenedlaethol sy'n cefnogi datblygu'r safle hwn yn nhermau cynaliadwyedd. Roedd y rhain yn rhan o'r cyfiawnhad ar gyfer polisi interim sy'n berthnasol i'r prif ganolfannau ar yr ynys gan mai'r rhain yw'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy ar gyfer cynigion tai mawr. Mae'r datganiad yn rhoi sylw i'r meini prawf unigol o fewn y polisi interim.

Ystyrir y byddai rhoi caniatâd yn yr achos hwn yn cynorthwyo'r cyngor i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu.

Effaith ar Fwynderau

Mae Polisi 1 o Gynllun Lleol Ynys Môn a GP1 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau preswyl a phroblemau llygredd a niwsans fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Nid yw'r effaith ar werth eiddo yn yr achos hwn yn ystyriaeth o bwys. Nid yw'n cael ei ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa o eiddo cyfagos. Fe ellir lleoli'r anheddau arfaethedig ddigon o bellter i ffwrdd oddi wrth y terfynau fel na cheir unrhyw edrych drosodd fydd yn annerbyniol. Am y rhesymau a rhoddwyd nid wyf o'r farn y bydd y cynigion yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos. Argymhellwyd bod amod yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd er mwyn cyfyngu ar yr amseroedd adeiladu a pellter y datblygiad o'r ffiniau gyda Bro Ednyfed. Mae materion yn ymwneud â niwsans sŵn yn ystod y gwaith adeiladu yn destun darpariaethau deddfwriaethol ar wahân.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd ar y sail y byddai'r cae pêl-droed sydd gerllaw yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid y datblygiad hwn. Mae Adain Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor hefyd yn cydnabod hyn. Yn dilyn pwyso a mesur y pellter rhwng y datblygiad presennol a'r un arfaethedig ac amlder y styrbans, nid yw hyn yn ffactor y gellid rhoddi cymaint o bwysau iddo fel ag y gellid gwrthod rhoddi caniatâd cynllunio.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd gan ddeiliaid yng nghyswllt problemau draenio presennol a rhai a ragwelir, ac fe ystyrir hyn islaw.

Llifogydd a Draenio

Bwriedir i garthffosiaeth gael ei arllwys i'r garthffosiaeth gyhoeddus. Roedd Dwr Cymru ar y cychwyn yn gwrthwynebu'r datblygiad ond mae yn awr yn argymell ei ganiatáu yn amodol ar i'r datblygwr gyllido unrhyw waith gwella fydd ei angen i hwyluso'r datblygiad.

Lleisiwyd llawer o gwynion gan drigolion Bro Ednyfed yng nghyswllt llifogydd dwr wyneb. Fe sylwodd aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ar yr ymweliad safle bod y rhan o'r safle yr oeddent wedi ei weld wedi ei

ddraenio'n wael a bod nifer o gwestiynau i'w datrys ynglŷn â'r trefniadau draenio dwr wyneb ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Gan mai caniatâd cynllunio amodol yw hwn mae angen sefydlu mewn egwyddor y gall y dwr wyneb gael ei arllwys o'r datblygiad mewn ffordd foddhaol.

Mae'r swyddogion cynllunio a'r Cyfoeth Naturiol Cymrru wedi ymchwilio i'r materion hyn yn fanwl, gan mai hwy sydd â'r cyfrifoldeb statudol am y mater hwn. Mae'r egwyddorion canlynol wedi eu sefydlu :

1. Mae yna agoriadau ar safle'r cais lle y gellir arllwys dwr wyneb o'r datblygiad.

2. Mae yna nifer o atebion peirianyddol ar gyfer cael gwared o ddŵr wyneb, ond ni fyddai'n cydymffurfio gyda chyngor geir mewn cylchlythyrau yn gofyn am gynllun manwl ar gyfnod y cais cynllunio amlinellol gan bod y rhain yn faterion y gellid delio â hwy yn briodol trwy osod amod gynllunio.
3. Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau gymryd ystyriaeth o:

- Daeareg a thopograffi a'r trefniadau draenio presennol, er mwyn sicrhau, ymysg ystyriaethau eraill, nad oes unrhyw effaith niweidiol i eiddo preswyl yn y parthau.

- Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau fod ag agwedd draenio cynaliadwy at reoli dwr wyneb (SUDS). Mae hyn yn golygu defnyddio technegau fel traeniau cerrig a wynebau hydraidd, llynnoedd a gwlybdir.
- Bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gofyn am i raddfeydd rhediad dwr wyneb o'r datblygiad fod yn llai nag 1 mewn 100 mlynedd.

Tra bo trigolion Bro Ednyfed wedi profi problemau llifogydd yn eu gerddi, nid yw hyn yn rheswm dros beidio â rhoddi caniatâd cynllunio. Anogir yr aelodau i lynu wrth yr amod isod fydd yn sicrhau y gall y datblygiad symud yn ei flaen mewn dull sy'n dderbyniol.

7. Argymhelliad

*Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i **Ganiatau'r** cais yn amodol ar gytundeb o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel ei diwygiwyd) yn cynnwys y ddarpariaeth a ganlyn :*

- **Canran o'r anheddau newydd i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **Cyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg**
- **Cyfraniad ariannol i Dwr Cymru fel bo angen**

Bod pwerau dirprwyol yn cael eu rhoi i'r Pennaeth Gwasanaeth i ddatrys materion sy'n ymwneud â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â Madfallod Cribog cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

Amodau yr argymhellir eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir

(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) Rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ynglŷn â manylion edrychiad i gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, maint a mynediad a thirlunio'r safle (elwir wedi hyn yn 'faterion wrth gefn') cyn dechrau adeiladu'r datblygiad.

Rheswm : Cais cynllunio amlinellol yw hwn.

(04) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) 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) Rhaid i'r manylion a gyflwynir ddangos y datblygiad wedi ei leoli a'i ddylunio fel na fydd unrhyw ffenestr yn edrych tros ffenestr ystafell fyw bresennol ar bellter o lai na 21 metr, a dim cwrtil preswyl ar bellter o lai na 10 metr.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau eiddo cyfagos yn Bro Ednyfed.

(06) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed ar y safle sydd yn darparu ar gyfer cadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwysedd gan wahaniaethu rhwng y coed a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Cyflawnir y gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol yr ardal.

(07) Rhaid i unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu yn methu a sefydlu, yn cael eu niweidio'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael eu symud ymaith, gael eu newid yn ystod y tymor plannu nesaf gan goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac oed i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu (oni bai ei fod wedi ei ganiatau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd y bo manylion llawn o gynllun yn dangos yr holl ffyrdd a fwriedir o gau o gwmpas ac o fewn y safle, boed hynny gyda waliau, ffensys neu wrychoedd wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau cymeradwy o gau i mewn gael eu hadeiladu, eu codi neu eu plannu cyn bod neb yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: I sicrhau bod y manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(09) Rhaid roi'r datblygiad ganiateir yma gyda llechi Cymreig naturiol o liw gruglas, grugoch, neu gruglwyd, oni bai bod llechi arall o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio yn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(10) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu hyd y bo samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Y deunyddiau fydd wedi eu cymeradwyo fydd yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(11) Cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos manylion am y materion canlynol a gedwir wrth gefn a derbyn ei ganiatad :

(i) y gosodiad arfaethedig a manylion adeiladu tebygol yn seiliedig ar wybodaeth ymchwilio daear i wirio ei fod yn gymwys.

(ii) croesdoriadau a thoriadau hydredol trwy'r ffyrdd yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau'r ddaear ar hyn o bryd a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau arfaethedig.

(iii) y modd o ddraenio dwr wyneb a'r ffordd o gael gwared ohono yn cynnwys safle gwliau, diamedrau'r peipiau, data dylunio ac arllwysfeydd.

(iv) lleoliad a math o ddodrefn goleuo stryd.

(v) llwybrau cerddwyr a seiclwyr yn cynnwys darpariaeth i ddiogelu'r llwybrau cyhoeddus presennol sy'n croesi'r safle.

(vi) cynllun ar gyfer parcio, garejys a throi a llwytho a dadlwytho cerbydau fydd yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn 'Safonau Parcio' (2008) neu unrhyw ddiwygiad ar ôl hynny neu ddogfennau polisi all gael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).

(vii) maint a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer casglu gwastraff a chyfleusterau ailgylchu.

(viii) ardal storio beics i gynnwys manylion a dyluniad y rac.

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

(12) Yr oriau gweithredu i'r holl gontractwyr trwy gydol yr holl waith datblygu a ganiateir yma fydd, oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol : 7.30am i 6.00pm o ddydd Llun i ddydd Gwener. 7.30am i 1.00pm ar ddydd Sadwrn. Ni cheir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul a Gwyliau'r Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau'r eiddo cyfagos.

(13) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd hyd y bo'r holl waith gwella carthffosiaeth gyhoeddus sydd ei angen oddi ar y safle, ac a nodir o fewn adroddiad asesiad modelu (Adroddiad Rhif RS3156-07-0A neu unrhyw adroddiad arall all gael ei chymeradwyo wedi hynny yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) wedi ei gwblhau ac yn gweithredu'n llawn, a bod cadarnhad ysgrifenedig o hynny wedi ei dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiogelu integriti'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac atal llygru'r amgylchedd.

(14) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo "cynllun" ar gyfer draenio dwr budr, dwr wyneb a dwr tir o'r datblygiad wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig. Rhaid i'r "cynllun cymeradwy" fod wedi ei gwblhau ac yn weithredol cyn bod neb yn byw mewn unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma. Rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno ddangos bod y draeniad dwr budr yn cael ei gysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac yn unol â darpariaethau amod (14).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(15) Cyn cyflwyno'r "cynllun" o dan amod (15) uchod, rhaid derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol bod :

a) Asesiad o'r tebygrwydd o gael gwared o ddŵr wyneb trwy ddulliau systemau draenio cynaliadwy (y cynllun "SuDS")   a
b) Bod canlyniadau'r asesiad hwn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol.

Os bydd yr asesiad o dan ddarpariaethau b) uchod yn dangos bod yna botensial ar gyfer gwaredu dwr wyneb trwy ddulliau "cynllun SuDS", rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno yn unol ag amod (15) uchod ymgorffori'r fath ddarpariaeth. Lle bo "cynllun SuDS" i'w rhoi ar waith, rhaid i'r "cynllun SuDS" a gyflwynir :

i) Ddarparu gwybodaeth am y dyluniad cyfnod storm a dwysedd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli'r dwr wyneb arllwysir o'r datblygiad a'r mesurau i'w cymryd i rwystro llygru'r dwr daear fydd yn ei dderbyn ac/neu ddyfroedd wyneb;

ii) Nodi cyfrifoldebau bob parti gyda gweithredu'r "cynllun SuDS", ynghyd ag amserlen ar gyfer y gweithredu hwnnw; a

iii) Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr egwyddorion geir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd wedi eu gwneud yn foddhaol.

(16) Bydd raid gweithredu'r datblygiad tai yn unol â chynllun datblygu graddol (a elwir yn atodlen datblygu o hyn ymlaen) i'w gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenendig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw ddatblygu ar y safle. Ni chaniateir cychwyn datblygu unrhyw adneddau mewn unrhyw gyfnod dilynol hyd nes y bydd y gwaith o adeiladu anheddau yn y cyfnod blaenorol wedi ei gwblhau i raddau sylweddol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er budd mwynderau.

(17) Dylid cynnal Arolwg Archeolegol sy'n bodloni gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Sicrhau fod unrhyw weddillion archeolegol yn cael eu gwarchod a'u cofnodi.

Er Gwybodaeth

Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn unig (fel y'i diwygiwyd) ac nid yw'n rhoi unrhyw ganiatad, all fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu DU ar wahân mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac yn y blaen) 1994, y mae'n drosedd i darfu ar ystlum yn y lle mae'n cysgodi, i ladd neu i niweidio ystlum neu i niweidio, dinistrio neu rwystro i ystlum gael mynediad i'w le clwydo, boed ystlumod yn y lle clwydo ai peidio ar y pryd. Os ceir tystiolaeth bod ystlumod yn defnyddio'r lle, efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cymru (Adran Cefn Gwlad) cyn y gall unrhyw waith datblygu fynd yn ei flaen. Cynghori'r ymgeisydd i gysylltu gyda : Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 2NQ, ffôn 02920 823363.

Rhaid darllen y rhybudd penderfyniad ochr yn ochr â thermau'r cytundeb cyfreithiol ar (dyddiad). Cynghori chwi i fodloni eich hun bod yr holl ddogfennau perthnasol gennych.

8. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D3 Ardal Cadwraeth Tirwedd
D4 Lleoliad, Safle a Dyluniad
D20 Carthffosiaeth
D28 Llechi Naturiol
D29 Safon Uchel o Ddyluniad
FF11 Cynhyrchu Traffig
FF12 Darpariaeth Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Cyffredinol
31 Tirwedd
32 Tirwedd
42 Dyluniad
26 Parcio Ceir
28 Llifogydd a Llif Llanw

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
EN1 Cymeriad Tirlun
SG4 Gwaredu Carthffosiaeth
SG6 Rhediad Dwr Wyneb
TR10 Safonau Parcio

Safonau Parcio Cyngor Sir Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol a Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2006 – Tai

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2008 – Dyluniad Da

Nodyn Cyngor Technegol 5 (Cymru) Cadwraeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20 (Cymru) Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Datblygu.

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy

9. Ymatebion Eraill i Ymgynghori a Chyhoeddusrwydd

Derbyniwyd 162 o lythyrau a deiseb wedi'i harwyddo gan 85 o bobl yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

Yr angen am ddatblygiad tai o'r maint hwn yn Llangefni;
Safle Tir Glas;
Yr angen am gyfleuster gofal ychwanegol;
Iechyd a diogelwch y lleoliad i'r rhai sydd yn byw'n gyfagos ar hyn o bryd a deiliaid y cyfleuster gofal ychwanegol;
Effaith y datblygiad ar Gartref Nyrsio Plas Penlan;
Datblygiad heb gydymffurfio gyda pholisiau cynllunio a thu allan i ffin ddatblygu Llangefni;
Yr effaith ar fwynderau preswyl yr eiddo cyfagos;
Yr effaith gaiff maes pêl-droed Llangefni ar fwynderau deiliaid y tai arfaethedig;
Llifogydd;
Gorddatblygu;
Traffig;
Cynsail ar gyfer datblygu pellach;
Isadeiledd carthffosiaeth yn annigonol;
Dylai datblygiad o'r maint hwn fod i'r gorllewin o Langefni;
Mae'r Heddlu a'r ambiwlans yn torri gwasanaethau yn Llangefni a thrwy hynny yn gwneud y datblygiad yn anghynaladwy;
Mae rhan o'r gwrychyn a ddangosir fel pebai ar safle'r cais o fewn ardal Bro Ednyfed;
Dim manylion ynglŷn â'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais;
Yr effaith ar olygfeydd;
Diffyg gwybodaeth am y cyfleuster gofal ychwanegol yn arbennig o ystyried yr ysgol a adleolwyd gerllaw;
Effaith datblygiad o'r maint hwn ar yr ysgol;
Ystyriaethau demograffig ar Iaith Gymraeg;
Mae problemau cyflenwad trydan eisoes yn Bro Ednyfed;
Tai fforddiadwy;
Dim gwybodaeth ynglŷn â cholli coed;
Gofynnir i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais;
Mwy o ymddygiad gwrthgymdeithasol a throsedd yn deillio o'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais.
Derbyniwyd un llythyr gan Aelod Cynulliad Môn yn mynegi'r pryderon a ganlyn o'r etholaeth:

Tai fforddiadwy – bydd prisiau tai yn rhy uchel o'u cymharu â'r cyflogau gweddol isel geir yn lleol.
Gwasanaethau Lleol - Pwysau ychwanegol ar y gwasanaethau lleol presennol - meddygfeydd a deintyddion, casglu gwastraff, ysgolion, siopau ac ymlaen.
Dim galw am dai – mae yna dai gwag yn Llangefni a rhai eraill yn cael eu hadeiladu.
Gofynnir am i bryderon yr etholwyr gael eu hystyried wrth benderfynu'r cais.
Mae'r ysgolion yn llawn a byddai'r cynnig hwn yn rhoi pwysau pellach ar adrannau addysg lleol;
Mae yna safleoedd llwyd eraill y dylid ymchwilio iddynt yn arbennig felly gan nad yw'r safle hwn yn cydymffurfio â pholisi;
A oes gan y cwmni'r adnoddau ariannol i ddatblygu safle mor fawr;
Mae'r elfen gofal ychwanegol wedi cael ei dynnu o'r cais – ai oedd hwn yn fwriad gwirioneddol ai peidio ar ran yr ymgeisydd;
Bydd angen cymryd yr angen am dai i ystyriaeth – mae 65 o dai ar werth o fewn milltir i'r safle. Ni fydd angen y tai ychwanegol hyn ar orsaf newydd Wylfa oherwydd mae'r bobl leol eisoes yn byw yma;

Rhagwelir y bydd y boblogaeth yn gostwng ac o'r herwydd, nid oes angen y tai newydd hyn;
Mae ystlumod gerllaw;
Bydd cynnydd yn y traffig;
Pam adeiladu cylchfan heb gynnig;
Mae'r safle'n agored i lifogydd;
Anallu'r brif system garthffosiaeth i ymdopi;
Pwysau cynyddol ar ysgolion, deintyddion GIG a gwasanaethau'r Cyngor;
Llai o breifatrwydd a goleuni i'r tai cyfredol.

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes **Departure Applications**

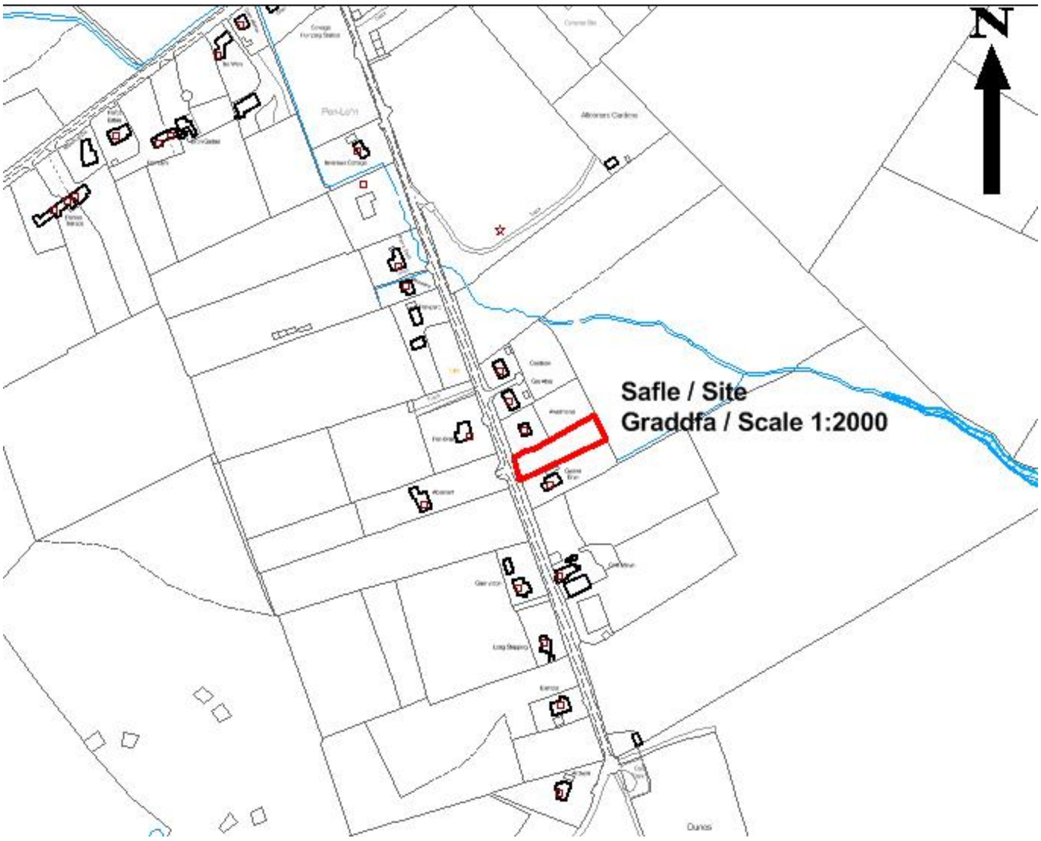
Rhif y Cais: **45C9G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr B Wilkinson & Mrs P Strachan

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

Awel Menai, Penlon, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r cais yn gael ei gyflwyno i’r Pwyllgor fel cais sy’n groes i Gynllun Lleol Ynys Mon ond fel un all gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir safle’r cais ym Mhenlon yn Niwbwrch. Mae’r safle rhwng dau dy ac mae anheddau ar ochr arall y ffordd. Mae’r rhan fwyaf o’r anheddau yn rhai unllawr neu ddormer.

Mae’r cynnig yn gais llawn i godi annedd annibynnol o fath dormer ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau / cerddwyr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sy’n gysylltiedig â’r cais yw a yw’r cynnig yn dderbyniol o ran polisi, dyluniad, priffyrdd, yr effaith ar yr ardal leol a mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 - Polisi Cyffredinol
30 - Tirlunio
48 - Meini Prawf Datblygu Tai
53 - Tai yng Nghefn Gwlad.
30 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A2 - Tir ar gyfer Tai
A3 - Datblygu Tai Newydd
A6 - Anheddau Newydd Mewn Cefn Gwlad Agored
D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
D4 - Lleoliad, Safle a Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 - Dylunio
HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad
EN2 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol, Cyng P Rogers - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol, Cyng A Griffith – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru - Argymell cymeradwyaeth amodol

Priffyrdd - Argymell cymeradwyaeth amodol.

Draeniad - Gofynnwyd am wybodaeth bellach – ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am y wybodaeth y gofynnwyd amdani

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; arddangoswyd rhybudd ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 18 Mai 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C9: Codi byngalo a garej ar blot o dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Cymeradwywyd – 08.04.84

45C9C: Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo ar dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Tynnwyd yn ôl – 05.12.89

45C9D: Codi byngalo ar dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 27.09.90

45C9E: Codi annedd ar dir ger Awel Menai, Penlon Niwbwrch. Gwrthodwyd – 15.01.92 (Gwrthodwyd yr Apêl – 09.02.93)

45C9F - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch – Caniatawyd 07/09/12

Hanes tir cyfagos:

45C9A: Cynlluniau manwl diwygiedig ar gyfer codi byngalo ar dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Cymeradwywyd – 23.05.85

45C9B: Codi dau bortsh yn Gwawr Eryri, Penlon, Niwbwrch. Cymeradwywyd – 15.06.88

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Ystyrir bod safle'r cais yn y cefn gwlad yn unol â darpariaethau Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, fodd bynnag fe'i nodir fel Pentrefan a Chlwstwr yn y Cefn Gwlad dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Erys y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn ystyriaeth gynllunio o bwys oherwydd iddo gael ei sgriwtineiddio mewn Ymchwiliad Cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygydd yn 2004.

Mae safle'r cais yn 'safle mewnlenwi' sydd union gerllaw y rhan honno o'r pentrefan gwledig sydd wedi ei ddatblygu yn unol â'r ddarpariaeth ym Mholisi HP5.

Mae egwyddor y datblygiad o'r herwydd yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth o bwys sy'n cario cryn bwysau.

Dyluniad – Mae'r ardal yn gymysgedd o eiddo math dormer neu fyngalo gyda chymysgedd o doeau teils neu lechi.

Mae dyluniad yr annedd arfaethedig a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio i'w hadeiladu yn debyg i'r hyn a welir yn yr ardal leol. Mae digonedd o le yn y safle ar gyfer y cynnig heb i hynny arwain at or-ddatblygu'r safle ac effeithio'n andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos a'r ardal o'i gwmpas.

Yr effaith ar eiddo o'i gwmpas - Mae 13 o fetrau rhwng talcen yr annedd arfaethedig a thalcen Awel Menai. Bwriedir gosod un ffenestr yn y talcen ar lawr gwaelod yr annedd arfaethedig a hynny yn yr ystafell ymolchi. Plennir conifferau ar hyd y terfyn rhwng yr annedd gyfredol a'r annedd arfaethedig a byddant wedi eu lleoli ar dir Awel Menai. Oherwydd y pellter rhwng y ddau eiddo a'r sgrin ar hyd y terfyn, ni chaiff y cynnig effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Mae 9.5 metr rhwng talcen yr annedd arfaethedig a thalcen yr eiddo cyfagos sef Gwawr Eryri. Mae sgrin ar y ffin ar hyn o bryd rhwng yr annedd gyfredol a'r un arfaethedig. Lleolir garej Gwawr Eryri rhwng yr annedd newydd a'r eiddo cyfredol ac oherwydd y pellter rhwng y naill eiddo a'r llall, mae'r ffaith ei bod wedi ei sgrinio a bod y garej wedi ei lleoli rhwng y tai yn golygu na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo presennol.

Priffyrdd – Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt wedi gwrthwynebu'r cynnig ar yr amod y bydd yr anmodau priffyrdd safonol yn cael eu cynnwys.

Effaith ar y Lleoliad - Lleolir safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd ac o safbwynt cadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad AHNE yw cadwraeth a gwella prydferthwch naturiol. Mae'n ddyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i gymryd i ystyriaeth ddibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE yn y lle cyntaf, ffafrio cadwraeth prydferthwch naturiol.

Ystyrir fod codi annedd dormer yn y lleoliad hwn, sy'n debyg o ran dyluniad a maint i eiddo yn yr ardal gyfagos yn dderbyniol ac ni fyddai'n cael effaith andwyol ar yr dirwedd o'i chwmpas.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn groes i bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblgu Unedol a Stopiwyd.

Ni fydd codi annedd o fath dormer yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos nac ychwaith yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas a ddynodir yn un o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ni fyddai codi un annedd ychwanegol yn y lleoliad hwn yn cael effaith

ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r cais 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 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) Rhaid i ddŵr budr a dŵr wyneb gael eu draenio ar wahân o’r safle.

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu naill ai’n uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i’r system garthffosiaeth gyhoeddus oni fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cymeradwyo fel arall ar bapur.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag gorlwytho’r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed i’r amgylchedd.

(04) Ni chaniateir i ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir lifo naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd (Rhif Cynllun 3397-03) cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwyrch/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Brifffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(11) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, oni bai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

10.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes **Departure Applications**

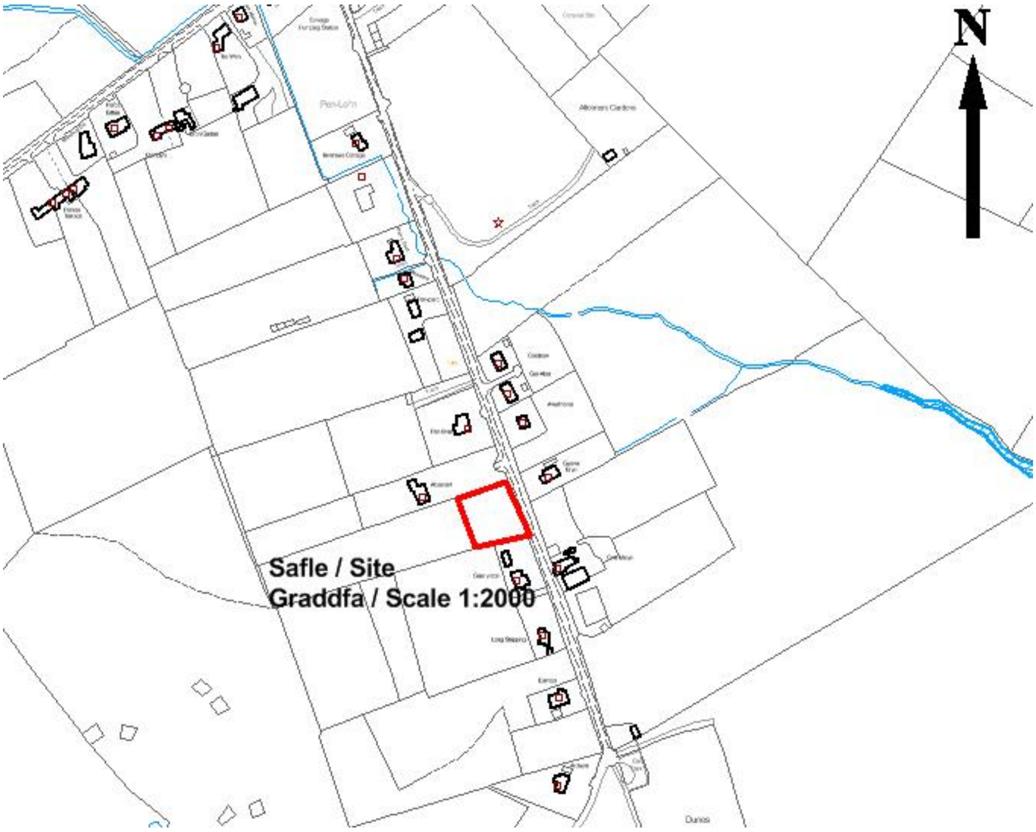
Rhif y Cais: **45C207H/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Neil Richards

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) a (03) o ganiatâd cynllunio rhif 45C207G (cais amlinellol ar gyfer godi annedd) er mwyn ymestyn amser y caniatad ar dir ger / Application under Section 73 for the variation of conditions (02) and (03) from planning permission reference 45C207G (outline application for the erection of a dwelling) so as to extend the time limit of the planning consent on land adjacent to

Abernant, Penlon



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r cais yn gael ei gyflwyno i’r Pwyllgor fel cais sy’n groes i Gynllun Lleol Ynys Mon ond fel un all gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir safle’r cais ym Mhenlon yn Niwbwrch. Mae’r safle rhwng dau dy ac mae anheddau ar ochr arall y ffordd. Mae’r rhan fwyaf o’r anheddau yn rhai unllawr neu ddormer.

Mae’r cynnig yn gais dan Adran 73 am amrywio amodau (02) a (03) o gais cynllunio 45C207G er mwyn caniatáu ychwaneg o amser ar gyfer cyflwyno cais manwl i godi annedd ar dir ger Abernant, Penlon.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw’r cynnig yn un derbyniol o ran polisi, dyluniad ac effaith ar yr ardal leol a mwynderau’r tai gerllaw.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 - Polisi Cyffredinol
30 - Tirlunio
48 - Meini Prawf Datblygu Tai
53 - Tai yng Nghefn Gwlad.
30 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A2 - Tir ar gyfer Tai
A3 - Datblygu Tai Newydd
A6 - Anheddau Newydd Mewn Cefn Gwlad Agored
D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
D4 - Lleoliad, Safle a Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 - Dylunio
HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad
EN2 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, Cyng. P Rogers - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol, Cyng. A Griffith - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru - Argymell cymeradwyaeth amodol

Priffyrdd – Dim argymhelliad fodd bynnag, bydd yr amodau sy’n gysylltiedig â’r cais gwreiddiol yn cael eu cynnwys yn y rhybudd o benderfyniad

Draeniad – Dim gwrthwynebiad

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C207: Codi annedd ar ran o dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Nibwrch. Gwrthodwyd – 10.03.94

45C207A: Codi adeilad amaethyddol ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Tynnwyd y cais yn ôl – 26.05.04

45C207B: Codi annedd ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 12.09.94 (Gwrthodwyd Apêl – 07.02.95)

45C207C: Caniatâd ar gyfer datblygiad amaethyddol ar gyfer codi adeilad cynnal a chadw coetir ym Meithrinfa Coetir Crud Awel, Penlon, Niwbwrch. Angen caniatâd – 06.08.96

45C207D: Codi adeilad cynnal a chadw coetir ym Meithrinfa Coetir Crud Awel, Penlon, Niwbwrch. Caniatawyd – 06.06.97

45C207E: Cadw carafan a leolwyd ar gyfer llety dros dro yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 04.12.98

45C207F: Cais cynllunio amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 13.03.02

45C207G - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Abernant, Penoln, Niwbwrch – Caniatawyd 09/03/12

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn tair ffordd; rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14 Mawrth 2015 ac ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi cyrraedd yr adran.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Ystyrir bod safle’r cais yn y cefn gwlad yn unol â darpariaethau Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, fodd bynnag fe’i nodir fel Pentrefan a Chlwstwr yn y Cefn Gwlad dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Erys y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn ystyriaeth gynllunio o bwys oherwydd iddo gael ei sgriwtineiddio mewn Ymchwiliad Cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygydd yn 2004.

Mae safle'r cais yn 'safle mewnlenwi' sydd union gerllaw y rhan honno o'r pentrefan gwledig sydd wedi ei ddatblygu yn unol â'r ddarpariaeth ym Mholisi HP5.

Mae egwyddor y datblygiad o'r herwydd yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth o bwys sy'n cario cryn bwysau.

Dyluniad – Byngalos o fath dormer sydd yn yr ardal yn bennaf gyda thoeau llechi ac mae gorffenwaith y tai yn y cyffiniau yn amrywio o waith carreg naturiol i waith rendr wedi'i baentio. Mynnir ar amodau i adlewyrchu patrwm y datblygiad yn yr ardal.

Yr Effaith ar yr Ardal Leol – Lleolir safle'r cais mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod pwysigrwydd y dirwedd o safbwynt ansawdd a chadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad AHNE yw cadwraeth a gwella harddwch naturiol. Mae'n ddyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i gymryd i ystyriaeth ddibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE gael eu gwneud yn y lle cyntaf er budd cadwraeth prydferthwch naturiol.

Yn 2002, gwrthodwyd y cais blaenorol oherwydd y byddai'n "achosi niwed difrifol i gymeriad a mwynderau'r ardal..." Roedd yr annedd wedi'i lleoli ymhellach i mewn i'r plot yn y ceisiadau blaenorol, mae'r cynnig dan ystyriaeth wedi'i leoli'n agosach at y ffordd fawr ac wedi'i alinio gyda'r eiddo cyfagos, Ger y Don ac oherwydd ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr Ardal sydd wedi ei dynodi'n un o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mwynderau eiddo cyfagos – Mae'r anheddau sydd yn yr ardal o amgylch wedi'u lleoli mewn plotiau helaeth ac o'r herwydd ni fydd lleoli'r byngalo yn y fan hon yn cael effaith ar fwynderau'r tai cyfagos ac mae'n cydymffurfio gyda Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig o ran agosrwydd y datblygiad.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn groes i bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblgu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gyda rhai amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais 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 na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(01) Rhaid cael cymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu o ran y materion canlynol a gadwyd yn ôl sef y cynllun, graddfa, edrychiad yr adeilad, dull mynediad ato a thirlunio'r safle.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cyflwynir cais i gael cymeradwyo'r materion a gadwyd yn ôl ac y cyfeirir atynt eisoes cyn pen tair blynedd a fydd yn cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Cychwynnir gwaith ar y datblygiad y mae wnelo'r caniatâd hwn â fo dim hwyrach na p'un bynnag yw'r hwyraf o'r dyddiadau canlynol, sef:- (a) cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) cyn pen dwy flynedd o gymeradwyo'n derfynol y materion a gadwyd yn ôl neu, os cânt eu cymeradwyo ar ddyddiadau gwahanol, dyddiad cymeradwyo'r olaf o'r materion hyn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Rhaid i'r adeilad y bwriedir ei godi ar y safle fod yn adeilad unllawr neu ddim uwch na 6 metr o uchder.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(05) Llechi naturiol o liw unffurf fydd yn cael eu defnyddio i doi'r adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(06) Rhaid i ddŵr budr a dŵr wyneb gael eu draenio ar wahân o'r safle.

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(07) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cymeradwyo fel arall ar bapur.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r amgylchedd.

(08) Ni chaniateir i ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir lifo naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(09) Rhaid cyflwyno manylion llawn am y modd y bwriedir adeiladu'r system ar gyfer draenio dŵr oddi ar wyneb y briffordd lle caniateir y fynedfa fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid darparu lle pasio ar ymyl laswelltog y ffordd fawr a bydd manylion am y lle pasio'n cael eu cyflwyno gydag unrhyw gais llawn neu fanwl.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio a'u cymeradwyo ganddo a hynny mewn ymgynghoriad gyda'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gadwyd yn ôl:
(a) graddfa a lleoliad y cyfleusterau i gerbydau droi.

(b) graddfa a lleoliad y llecynnau parcio.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid cyflwyno manylion am y lefelau llawr cyfredol ac arfaethedig, lefelau llawr gorffenedig a chroestoriadau fel rhan o unrhyw gais manwl neu lawn.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(13) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynlluniau, y rhaniadau a'r drychiadau y bydd angen eu cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol yn unol â'r amodau y mynnwyd arnynt.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

11.1 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

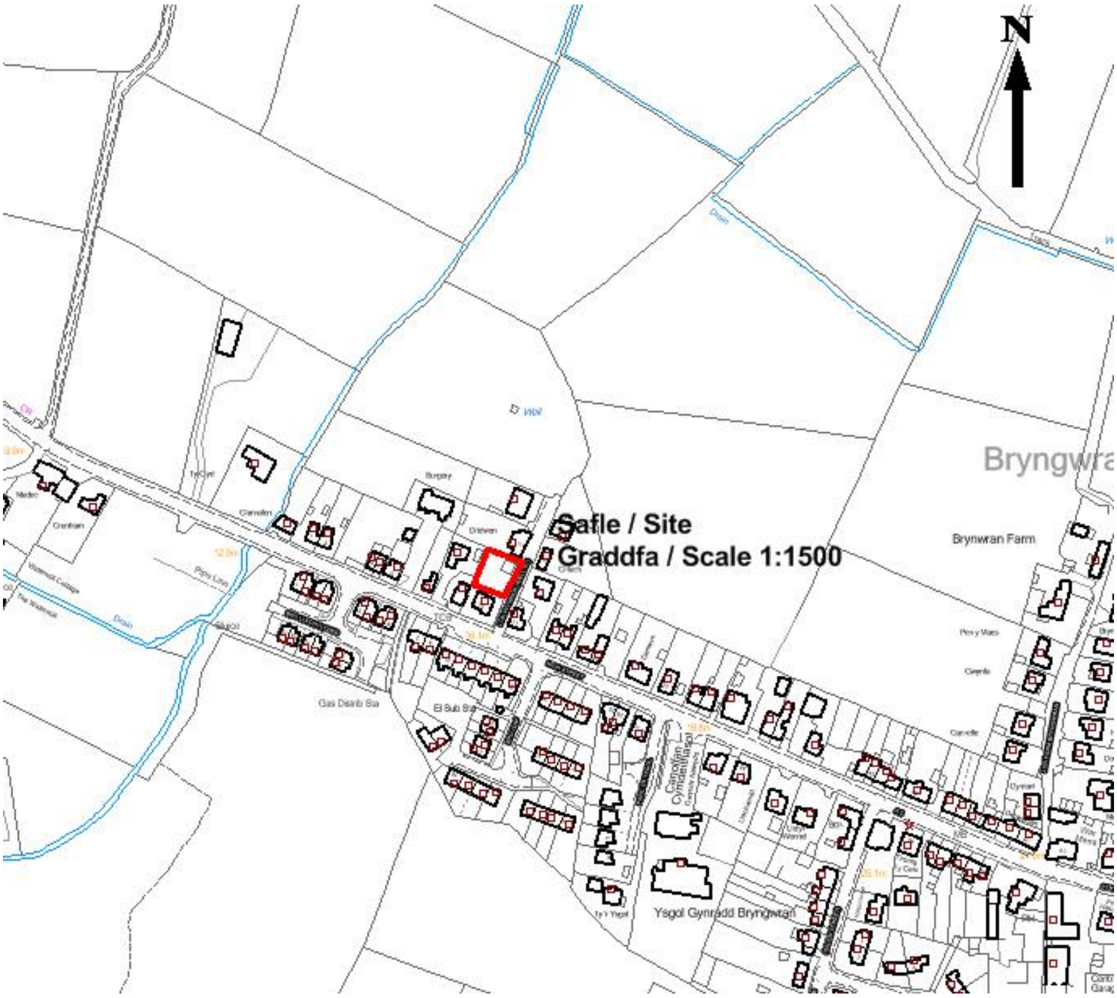
Rhif y Cais: **16C197A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gareth Hughes

Cais llawn i ddymchwel y sied bresennol ynghyd a chodi annedd newydd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Full application for demolition of the existing shed together with the erection of a new dwelling and creation of a new vehicular access on land adjacent to

Dridwen, Bryngwran



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn I Gynghorydd fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd unllawr ar dir y tu cefn i 15 Stryd Fawr, Bryngwran.

Ar hyn o bryd mae'r tir yn rhan o ardd gefn 15 Stryd Fawr. Ceir mynediad i'r safle oddi ar Stryd y Ffynnon sy'n ffordd breifat. Mae'r eiddo sydd union gerllaw yn rhai unllawr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n gysylltiedig â'r cais yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd y datblygiad yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos, a yw dyluniad y cynnig yn dderbyniol ac a fydd y cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 - Pentrefi

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cyng. D Rees – Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon gan ddeilydd eiddo cyfagos

Aelod Lleol, y Cyng. N Roberts – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cyng. B Parry - Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd - Yn argymell caniatáu gydag amodau

Yr Adain Ddraenio - Wedi gofyn am ychwaneg o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am y wybodaeth y gofynnwyd amdani

Dŵr Cymru - Yn argymell caniatáu gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Canllawiau safonol o ran draenio'r safle

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; rhoddwyd rhybudd ar y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn dogfennau diwygiedig, cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ddwywaith. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Rhagfyr, 2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 7 llythyr wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godir fel a ganlyn:

i) Gallai gosod tanc septig a ffos gerrig arwain at risgiau amgylcheddol, arogleuon drwg, diferu i ardd gyfagos

ii) Byddai'r annedd arfaethedig, oherwydd ei huchder a'i lleoliad yn golygu y byddai eiddo cyfagos yn colli goleuni

iii) Mae cyfeiriad safle'r cais yn anghywir a dylai ddarllen 15 Stryd Fawr. Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd yn anghywir oherwydd dywed fod y datblygiad ar Stryd y Ffynnon. Ffordd breifat yw Stryd y Ffynnon heb unrhyw hawl dramwy gyhoeddus ac o'r herwydd nid oes gan yr ymgeisydd yr hawl i gael mynediad i safle'r cais trwy Stryd y Ffynnon.

iv) Cafodd cais i godi annedd deulawr ar y safle ei wrthod o'r blaen a chaniatawyd annedd unllawr ar apêl.

v) Annifyrrwch sŵn

vi) Nifer o eiddo ar werth yn yr ardal, dim angen tai ychwanegol

vii) Mae'r ffurflen gais wedi cael ei llenwi'n anghywir oherwydd dywed na chafwyd unrhyw gyngor blaenorol. Oherwydd bod y cais blaenorol am ddwy annedd ar y safle wedi cael ei dynnu'n ôl, mae'n rhaid bod yr ymgeisydd wedi ymofyn cyngor gan yr adran gynllunio cyn cyflwyno'r cais cyfredol.

viii) Dywed yr ymgeisydd nad oes unrhyw goed neu wrychoedd ar safle'r cais nac ar dir cyfagos. Mae hyn yn anghywir ac mae perchennog tir cyfagos (3 Stryd y Ffynnon) wedi gofyn i'r goeden sydd ar dir cyfagos gael ei gwarchod dan Orchymyn Diogelu Coed.

ix) Mae problemau traffig yng nghyffiniau safle'r cais

x) Cafwyd problemau draenio yn y gorffennol

xi) Mae rhan o'r tir y mae'r safle'r cais arno y tu allan i reolaeth yr ymgeisydd ac mae perchennog eiddo cyfagos wrthi'n cynnal trafodaethau gyda'r Gofrestrfa Dir a'r Cwmni Arolwg Ordnans i gywiro'r sefyllfa

Codwyd materion eraill, fodd bynnag, nid yw'r rhain yn berthnasol oherwydd nid ydynt yn ystyriaethau

cynllunio o bwys.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, hoffwn ddweud:

i) Bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei chysylltu i’r brif garthffos ar gyfer cael gwared ar garthffosiaeth a bwriedir adeiladu ffos gerrig ar gyfer dŵr wyneb. Fodd bynnag, mae’r Adain Ddraenio wedi gofyn am ychwaneg o wybodaeth, fodd bynnag, fel y dywedir uchod, nid oedd y manylion ychwanegol am y gwaith draenio wedi dod i law ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.

ii) Mae'r mater hwn wedi cael sylw dan Adran 6 - Prif Ystyriaethau Cynllunio isod.

iii) Dywed ar y ffurflenni fod y safle wedi ei leoli ger Dridwen, Lôn Ffynnon, Bryngwran. Ar y cynllun lleoliad, dangosir yn glir bod y safle yn ymyl Dridwen a'r tu cefn i 15 Stryd Fawr, Bryngwran. Oherwydd nad oes manylion ar gael ynghylch perchennog y lôn breifat, mae’r ymgeisydd wedi cyhoeddi hysbyseb yn y wasg leol er mwyn rhoi rhybudd am y datblygiad arfaethedig.

iv) Derbyniwyd cais ar gyfer dau eiddo deulawr ar y safle yn gynharach eleni a phenderfynodd yr ymgeisydd dynnu'r cais yn ôl oherwydd bod yr awdurdod cynllunio lleol o’r farn bod y datblygiad yn anghydnaws â chymeriad yr ardal o'i gwmpas.

Ym mis Ionawr 1990, gwrthodwyd apêl ar dir y tu cefn i 17 Stryd Fawr, sydd gyferbyn â safle'r cais i godi annedd a oedd 7 metr o uchder i’r grib. Mae’r cais sydd dan sylw ar hyn o bryd yn un i godi annedd unllawr 5 metr o uchder i’r grib. O’r herwydd, ystyrir bod y cynnig cyfredol yn dderbyniol oherwydd mae’n parchu maint a chymeriad eiddo cyfagos.

v) Cydnabyddir y gall deiliaid eiddo cyfagos ddioddef ychydig o aflonyddwch sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu, fodd bynnag, annifyrrwch tymor byr fydd hwn.

vi) Mae'r safle wedi ei leoli yn anheddiad Bryngwran lle mae polisïau lleol a chenedlaethol yn cefnogi datblygu tir i bwrpas preswyl o fewn yr anheddiad.

vii) Ni ofynnwyd am unrhyw gyngor cyn cyflwyno'r cais. Yn ystod y broses o wneud penderfyniad ar y cais blaenorol (cyfeirnod 16C197) dywedwyd na fyddai modd cefnogi’r cais penodol hwnw oherwydd bod y cynnig yn gor-ddatblygu’r safle ac yn anghydnaws â’r ardal o’i gwmpas ac, o’r herwydd, penderfynodd yr ymgeisydd dynnu’r cais yn ôl. Mae'r ymgeisydd wedi cyflogi gwasanaethau asiantiaid proffesiynol sydd mewn sefyllfa i roddi cyngor cynllunio proffesiynol ar faterion o'r fath.

viii) Aeth yr Uwch Swyddog Tirwedd a Choed i ymweld â safle cyfagos ac roedd o’r farn nad oedd y goeden yn addas ar gyfer ei diogelu dan Orchymyn Diogelu Coed.

ix) Mae’r cynnig yn un i godi un annedd ychwanegol ac mae darpariaeth barcio ar gael o fewn cwrtil yr annedd arfaethedig. Ymgynghorwyd gyda’r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar yr amod bod amodau priffyrdd safonol yn cael eu cynnwys.

x) Ymgynghorwyd gyda’r Adain Ddraenio ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn cadarnhawyd bod y ffos gerrig arfaethedig, fe ymddengys, yn foddhaol, fodd bynnag gofynnodd am gyfrifiadau a dimensiynau i wirio bod dyfnder y strwythur yn gywir. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am y wybodaeth y gofynnwyd amdani.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

16C197 - Cais llawn i ddymchwel y sied bresennol ynghyd a chodi 2 annedd newydd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dridwen, Bryngwran – Tynnwyd yn ôl 16/09/14

Hanes y tir cyfagos

16C42A - Codi ty ar dir yn 17 High Street, Bryngwran – Gwrthodwyd 15/06/89 - Gwrthodwyd yr Apel 09/01/90

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Bryngwran fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu fel y caiff ei diffinio ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Dywed Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn na fydd caniatâd cynllunio ond yn cael ei rhyddhau fel arfer ar gyfer anheddau sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad rhestredig. Gan fod y safle o fewn anheddiad Bryngwran, ystyrir bod codi annedd unllawr yn y lleoliad hwn yn dderbyniol.

Diogelwch ar y Priffyrdd – Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar yr amod y bydd amodau priffyrdd safonol yn cael eu cynnwys. Codwyd cwestiynau oherwydd nad oes gan yr ymgeisydd hawl dramwy dros Stryd y Ffynnon i gael i mewn i safle'r cais, fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi dilyn y drefn gywir drwy gyhoeddi rhybudd yn y wasg leol yn hysbysu unrhyw bartion sydd â diddordeb am y cynnig.

Effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos - Codwyd pryderon gan aelodau'r cyhoedd y gall y cynnig gael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos o safbwynt colli goleuni oherwydd bydd yr annedd arfaethedig wedi ei lleoli yn ymyl y tai presennol a fydd yn uwch na'r sied / garej sydd ar y safle ar hyn o bryd. Er y cydnabyddir y bydd yr annedd arfaethedig yn uwch ac yn fwy na'r sied / garej bresennol, mae digon o le ar y safle i ddarparu llecyn amwynder a chyfleusterau parcio ar gyfer yr eiddo heb i hynny effeithio ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai hynny'n rheswm dros wrthod y cais.

Mae'r cyngor sydd yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn argymell pellter gwahanu 15 metr rhwng agweddau eilaidd. Mae pellter o 13.8 metr rhwng y cynllun arfaethedig a chefn yr annedd arfaethedig ac ochr yr eiddo i'r cefn sef Dridwen. Er nad yw hyn yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r canllawiau, bwriedir codi ffens 2 metr o uchder ar hyd y ffin rhwng y naill eiddo a'r llall a bydd hynny'n sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid Dridwen.

Argymhellir pellter o 4.8 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig ac ochr yr annedd gyfagos sef 3 Stryd y Ffynnon. Er bod hyn yn is na'r pellter o 9 metr a argymhellir, ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig 1.8 metr ymhellach draw o 3 Stryd y Ffynnon na'r adeilad presennol sydd ar y safle. Yn ogystal, oherwydd nad oes bwriad i osod unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr yr annedd arfaethedig, nid oes unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr 3 Stryd y Ffynnon a chan mai dim ond drws ffrynt fydd yn y drychiad ochr, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Nid yw gardd gefn a chefn yr annedd a adwaenir fel 15 Stryd Fawr yn cael ei sgrinio oddi wrth eiddo cyfagos ar lôn sydd gerllaw. Mae 6.8 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig a chefn 15 Stryd Fawr. Er bod hyn yn llai gan 2.2 metr i'r 9 metr a argymhellir, ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos a hynny oherwydd nad oes unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr yr annedd arfaethedig, bydd ffens derfyn yn cael ei chodi ar y ffin rhwng yr eiddo, a fydd rhwng 1 a 2 metr o uchder ac oherwydd nad yw'r annedd wedi cael ei sgrinio ar hyn o bryd o olwg y cyhoedd.

Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r canllawiau sydd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, oherwydd y ffaith y bwriedir codi sgrin rhwng yr eiddo presennol a'r annedd arfaethedig ac oherwydd na fydd unrhyw ffenestri yn edrychiad ochr yr uned arfaethedig, ystyrir na fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb i hynny arwain at or-ddatblygu'r safle gan effeithio'n andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos neu'r ardal o'i gwmpas.

7. Casgliad

Mae'r polisi'n cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Mae lle ar y safle ar gyfer yr annedd heb i hynny arwain at ei or-ddatblygiad er niwed i eiddo a'r ardal gyfagos. Ni chaiff y cynnig effeithiau andwyol ar ddiogelwch ar y ffordd. Rwyf yn argymell caniatáu ar yr amod y bydd gwybodaeth foddhaol ynghylch draenio yn dod i law i ddangos y gellir draenio'r safle'n ddigonol.

8. Argymhelliad

Caniatâu'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) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

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

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.

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

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

(06) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae lleoliad bras y garthffos honno wedi ei marcio ar y Cofnod o Garthffosydd Cyhoeddus sydd ynghlwm. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Ddŵr Cymru hawl i gael mynediad at ei gyfarpar ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu (gan godi neu ostwng lefelau'r ddaear) o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus ac osgoi niwed iddi.

(07) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais 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.

11.2 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

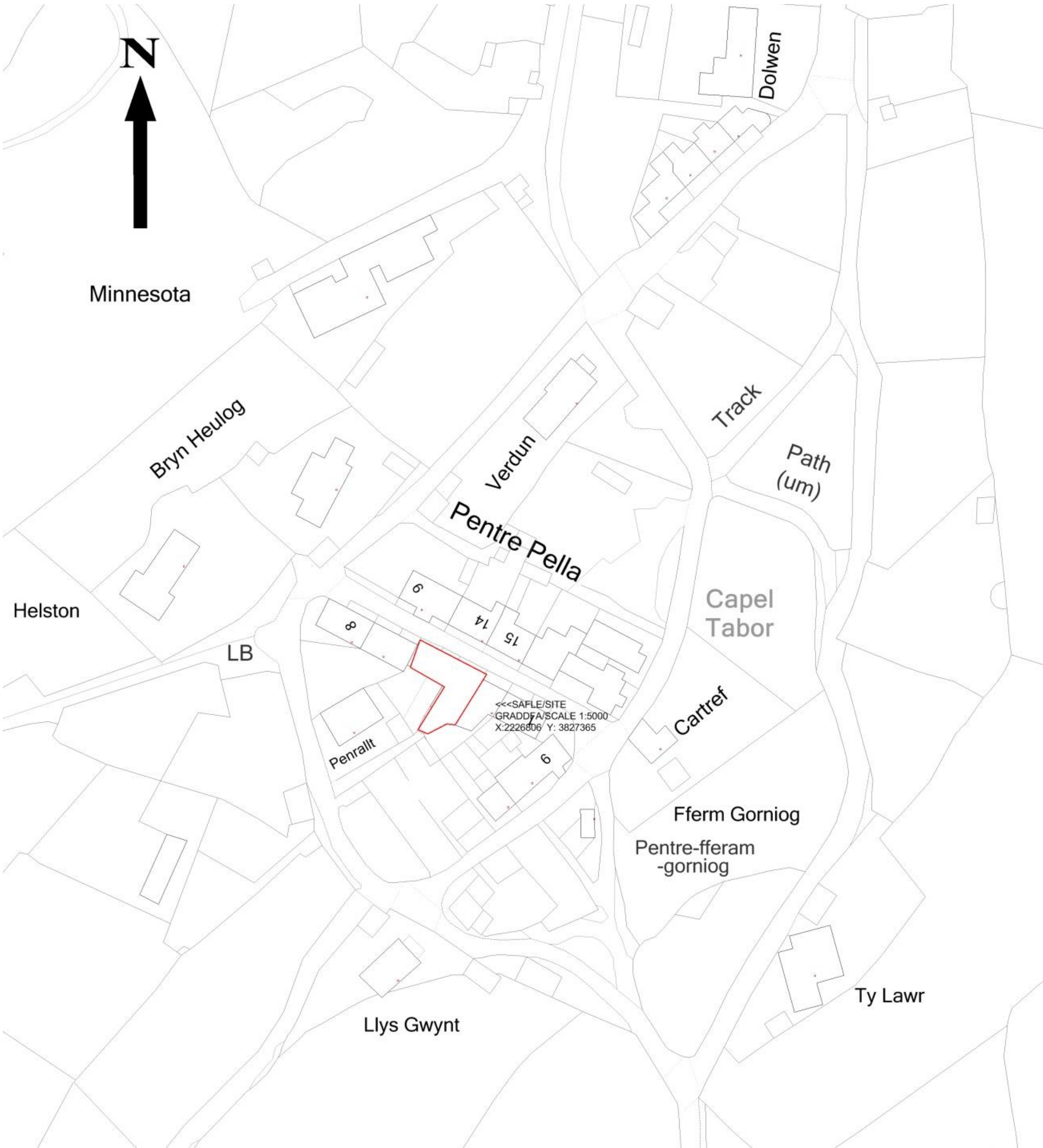
Rhif y Cais: **19C1140/CA/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Burns

Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol ynghyd a chodi annedd newydd yn / Full application for the demolition of the existing dwelling togther with the erection of a replacement dwelling at

4 and 5 Pentre Pella, Holyhead Mountain, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais hwn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod etholedig.

1. Y Safle a'r Bwriad

Eiddo yng nghanol teras yw safle'r cais wedi'i leoli yn Ardal Gadwraeth ddynodedig Pentre Pella, Caergybi. Mae'r safle hefyd mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cyflwynir y cais ôl-ddyddiedig ar gyfer dymchwel rhan o'r annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi, yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a yw dyluniad yr annedd arfaethedig yn sicrhau cadwraeth ac yn gwella'r Ardal Gadwraeth ddynodedig a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirlunio
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 54 – Codi Tai Newydd yn lle hen Rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D24 – Ardal Cadwraeth
Polisi D25 – Ardal Cadwraeth
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – AHNE
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cyng J Arwel Roberts) – Cefnogi'r cais

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

CNC – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Codwyd pryderon ar y cychwyn ynghylch symudiadau cerbydau yn ystod gweddill y gwaith adeiladu. Fodd bynnag, yn argymell caniatáu ar ôl cytuno ar gynllun rheoli traffig.

Draenio – Wedi gofyn am fwy o fanylion ynglŷn â'r modd y bwriedir cael gwared ar ddŵr wyneb. O'r herwydd, cyflwynodd yr asiant gynlluniau ychwanegol yn rhoi manylion am y dull ac mae hynny'n dderbyniol bellach gan yr adran ddraenio.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd: rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid / perchenogion eiddo yn yr ardal gyfagos. Yn ogystal, rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais ar ddau achlysur gwahanol – ar adeg derbyn y cais ac ar ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dderbyn cynllun diwygiedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau yn cynnwys sylwadau wedi cyrraedd yr adran o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1140 – Cais llawn ar gyfer dymchwel rhan o'r annedd ynghyd ag addasu ac ehangu yn – Tynnwyd yn ôl 12/02/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Roedd yr effaith y gallai'r datblygiad ei chael ar fwynderau eiddo cyfagos yn fater allweddol wrth wneud penderfyniad ar y cynnig cyfredol.

Yn ychwanegol at hyn, mae'n hanfodol ystyried a fyddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar yr Ardal Gadwraeth ddynodedig a'r AHNE.

Ystyrir bod digon o le o fewn cwrtil safle'r cais ar gyfer y cynnig ac yn fy marn i, mae'n ddyluniad o safon sy'n cydymffurfio gyda pholisi ac mae'n gytbwys ac yn gymesur â'r cyffiniau yn gyffredinol. Yn wir, roedd y ffaith bod y gwaith eisoes wedi cychwyn o gymorth i'r Awdurdod asesu effaith bosib y cynnig oherwydd roedd modd gweld yn glir yr arwynebedd llawr arfaethedig. Mae'r rhan fwyaf o'r arwynebedd llawr wedi'i leoli yn yr un safle ar annedd wreiddiol ac mae rhywfaint o arwynebedd llawr ychwanegol tuag ag gefn y safle.

Mae'r gwaith arfaethedig yn sicrhau cadwraeth ac yn gwella cymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth a'r AHNE. Yn fy marn i, mae'n ddyluniad o safon sy'n cydymffurfio gyda pholisi ac mae'n gytbwys ac yn gymesur â'r cyffiniau yn gyffredinol. Bydd hefyd yn gwella ansawdd bywyd y deiliaid a'r sawl sy'n ymweld â'r eiddo.

Ystyrir bod lleoliad, dyluniad, maint a deunyddiau'r gwaith altro arfaethedig yn dderbyniol ac nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal neu eiddo preswyl cyfagos. Wrth

ddod i'r casgliad hwn, rwyf wedi rhoddi ystyriaeth i fwynderau preswyl ynghyd â chymeriad yr ardal.

7. Casgliad

Yn yr achos hwn, rwyf wedi ystyried sylwedd y sylwadau a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd a'r asiant a'r ymgyngorein statudol fel ei gilydd ac rwyf wedi pwyso a mesur y rhain yn erbyn y cyngor sydd yn y dogfennau polisi perthnasol.

Nid oes unrhyw ystyriaethau eraill o bwys sy'n berthnasol i'r penderfyniad ar y cais dan sylw nad ydynt eisoes wedi cael sylw haeddiannol.

Cyflwynwyd y cais cyfredol yn dilyn tynnu'n ôl gais cynllunio 19C1140. Mae cryn dipyn mwy o waith dymchwel a datblygu cysylltiedig wedi cael ei wneud nag oedd yn y cais.

Mae'r ymgeisydd yn honni y daeth yn amlwg wrth wneud y gwaith gwella ar yr adeilad cyfredol ynghyd â sicrhau fod eiddo cyfagos yn gallu gwrthsefyll dŵr fod y linteli a'r waliau wedi pydru. Roedd hyn yn golygu nad oedd modd gwneud dim â'r rhan honno o'r annedd heb ei hailadeiladu'n llwyr.

Dywed y cyngor sydd ym mhara 9 yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio ar faterion o'r fath…

'Lle bydd yr awdurdod cynllunio lleol o'r farn ei bod yn debygol y câi caniatâd cynllunio diamod ei roi ar gyfer datblygiad sydd eisioes wedi'i gylfawni, y ffordd iawn o fynd ati yw awgrymu i'r person sy'n gyfrifol am y datblygiad diawdurdod y dylent gyflwyno cais ôl-weithredol am ganiatâd cynllunio, a hynny'n gyflym.'

Mae'r mater a yw datblygiad heb ganiatâd wedi cael ei godi'n fwriadol ai peidio yn bwynt dadleuol. Fodd bynnag, nid yw'n drosedd gwneud gwaith datblygu heb yn gyntaf gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol. Mae darpariaeth yn y Ddeddf sy'n caniatáu ar gyfer cyflwyno cais ôl-ddyddiedig.

Nid ystyrir y byddai'n ddoeth nac er budd ehangach y cyhoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth gynllunio ffurfiol yn yr achos hwn beth bynnag oedd y cymhelliad, bwriadol neu fel arall.

Er y gellir dadlau fod modd i unrhyw ddatblygiad gael effaith o bosib ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar gymeriad yr ardal leol, rhaid gofyn y cwestiwn a yw'r effaith mor andwyol fel bod hynny'n rheswm dros wrthos y cais. Wedi pwyso a mesur fodd bynnag, nid wyf o'r farn bod y datblygiad a godwyd heb ganiatâd yn cael effaith mor andwyol fel y dylid gwrthod y cais. Ymhellach, nid wyf o'r farn y gellid cyfiawnhau ei wrthod mewn apêl.

Mae'r cais sydd dan sylw ar hyno bryd wedi cael ei ystyried yng ngoleuni cyngor sydd yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio eraill sydd o bwys. Yn unol â'r cyngor sydd 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 rheolau dibwys neu dechnegol nad yw'n peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiroeffeithiau torri'r rheolau Cynllunio, ac nid cosbi'r person(au) sy'n eu torri. Hefyd ni ddylid cymryd camau gorfodi dim on der mewn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.'

Wedi pwyso a mesur felly ac wedi ystyried yn fanwl yr holl ohebiaeth a dderbyniwyd ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio eraill o bwys, rwyf o'r farn y dylid cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth gwasnaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrwyio 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 ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 24/03/2015 a'r cynllun rheoli traffig a gyflwynwyd ar 23/03/2015 o dan cais cynllunio rhif 19C1140/CA/ENF.

Rheswm: Er mwyn osogi unrhyw amheuaeth.

(**02) Bydd manylion am liwiau'r paent ar y ffenestri allanol yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cytuno'n ysgrifenedig ganddo o fewn 3 mis i ddyddiad y penderfyniad hwn.**

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad gorffenedig yn dderbyniol o safbwynt pensaernïol gan gadw mewn cof bod yr eiddo uchod wedi'i leoli mewn Ardal Gadwraeth ddynodedig.

(03) Bydd manylion am un metr sgwâr o'r rendr wedi ei baentio y bwriedir ei ddefnyddio yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo o fewn 3 mis i ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad gorffenedig yn foddhaol o safbwynt pensaernïol gan gadw mewn cof bod yr eiddo uchod wedi'i leoli mewn Ardal Gadwraeth ddynodedig.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

11.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **23C323** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Wendy Williams

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

1 Penbonc, Talwrn

Pwyllgor Cynllunio: 13th Ebrill, 2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd fod yr ymgeisydd yn ffrind agos i weithiwr yn yr Adran Gynllunio.

Mae'r cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel syn ofynol o dan baragraph 4.6.19.4 y Cyfansoddiad.

1.Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn 1 Penbonc, Talwrn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda'r cais hwn yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau cynllunio perthnasol ac a yw'r gwaith yn gweddu gyda'r ardal oddi amgylch heb iddo gael unrhyw effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 – Tirwedd
Polisi D4 – Tirwedd
Polisi D29 – Dyluniad
Polisi D25 - Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned– Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Yr Aelod Lleol (Bob Parry) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Yr Aelod Lleol (Nicola Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Yr Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio - Sylwadau arferol

Dŵr Cymru - Sylwadau - Dylai'r ymgeiswyr gysylltu â Dŵr Cymru oherwydd mae'n bosibl nad yw rhai carffosfeydd cyhoeddus a draeniau wedi'u cofnodi ar eu mapiau.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Cyngor arferol

Rhoddwyd rhybudd safle ger y safle a rhybuddiwyd eiddo cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/04/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mater Allweddol

Y materion allweddol sydd angen eu hystyried yw'r dyluniad a'r effaith ar eiddo cyfagos.

Safle a Chynnig

Eiddo ar ddiwedd teras a elwir yn 1 Penbonc, Talwrn yw'r annedd. I'r dwyrain o'r eiddo fe geir ardal gardd yr eiddo ac i'r De Orllewin mae ardaloedd gerddi i eiddo eraill yn y teras.

Mae'r cynnig yn golygu'r canlynol: -

Ports yn y cefn – adeiladu ports bychan gyda tho crib yn y cefn yn mesur 1.8 metr o hyd x 1.4 metr o led x 3.5 metr o uchder. Bydd deunyddiau'r ports yn matsio'r hyn sydd ar yr annedd bresennol.

Estyniad yn y ffrynt – Adeiladu estyniad 2 lawr yn ffrynt y safle yn mesur 4 metr hyd x 3.2 metr lled x 6.4 metr uchder. Mae uchder yr estyniad yn is nag uchder yr annedd wreiddiol a bydd y deunyddiau yn matsio'r hyn a geir ar yr annedd bresennol.

Effeithio ar eiddo cyfagos.

Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar unrhyw un o'r eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Gall y safle dderbyn y cynnig yn gyfforddus heb iddo edrych yn gyfyng neu gyfateb i orddatblygu'r safle er niwed i gymeriad yr ardal neu fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar y Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig TAN 12: Dyluniad, Paragraff 4.11 Hyrwyddo cynaliadwyaeth drwy ddyluniad da, Cyfarwyddyd Polisi Cynllunio (Cymru) Argraffiad 7 a pholisïau a geir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

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) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 23/03/2015 o dan cais cynllunio rhif 23C323.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

11.4 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

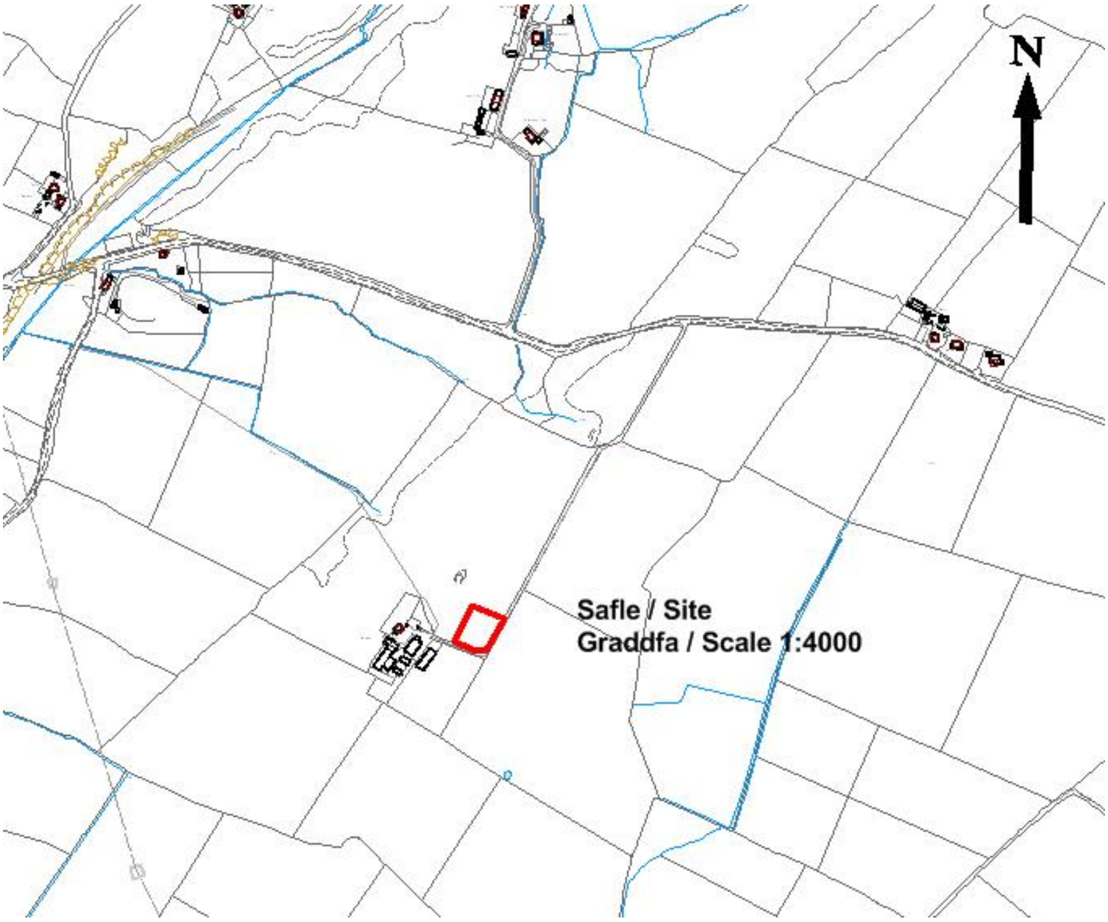
Rhif y Cais: **33C258C/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Owen

Cais llawn i godi annedd amaethyddol, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod tanc septic ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural dwelling, construction of a vehicular access together with the installation of a septic tank on land at

Cefn Poeth, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod perthnasol o staff fel sydd wedi ei nodi yng Nghyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi adolygu'r ffeil ac nid yw wedi codi unrhyw bryderon.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd ar gyfer gweithiwr amaethyddol ynghyd â gosod tanc septig.

Cynigir y bydd yr annedd mewn congl o gae sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer pori ar hyn o bryd. Mae'r cae wedi ei wahanu oddi wrth y trac mynediad i'r fferm (sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus) gan ffens pyst a weiren. Mae safle'r cais yn uwch na'r fferm gyfredol ond ar ran gwastad o'r cae - mae'r cae yn disgyn i ffwrdd yn serth i'r gorllewin. Mae wedi ei sgrinio'n rhannol gan goed pinwydd aeddfed.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor datblygu
- Tirwedd ac Effaith Weledol

3. Brif Bolisïau

Cynllun Ffrmawaith Gwynedd
Polisi A6: Tai yn y Cefn Gwlad
Polisi D4: Lleoliad, graddfa a dyluniad
Polisi D29: Safon y dynuniad

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 31: Tirlunio
Polisi 42: Dyluniad
Polisi 48: Meini Prawf Codi Tai
Polisi 53: Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben
Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi HP6: Tai yn y cefn gwlad agored

Polisi Lleol neu Genedlaethol Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7
TAN 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
TAN 12: Dylunio (2009)
Cyfarwyddyd Ymarfer ar gyfer Anheddau Mentrau Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned: Dim sylwadau

Priffyrdd: Ni ddylid ymyrryd gyda'r llwybr ger y datblygiad arfaethedig a'i aleiniad. Sylwadau mewn perthynas â deiliadaeth yr annedd a lleiniau gwelededd.

Dwr Cymru: Sylwadau mewn perthynas â'r garthffosiaeth breifat.

Draenio: Sylwadau mewn perthynas â chael gwared ar ddŵr wyneb a darparu tanc septig

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Ni chafwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C258 Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i godi sied amaethyddol ar gyfer cadw defaid yn Cefn Poeth, Penmynydd – datblygiad a ganiateir 27/2/07.

33C258A Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer estyniad i'r sied amaethyddol i gadw anifeiliaid yn Cefn Poeth, Penmynydd – datblygiad a ganiateir 24/10/12.

33C258B/RUR Cais amlinellol i godi annedd amaethyddol, altro'r fynedfa i gerbydau a gosod tanc septig ar dir yn Cefn Poeth, Penmynydd. Cymeradwywyd 6/10/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu a pholisïau cynllunio cenedlaethol, ynghyd â chyngor technegol, yn caniatáu datblygu anheddau os oes eu hangen i gefnogi mentrau gwledig megis ffermydd ac ar yr amod y cyfarfyddir â phrofion polisi caeth. Cefnogir y cais gan werthusiad o'r annedd amaethyddol. Adolygwyd hwnnw gan ymgynghorwyr amaethyddol y Cyngor ac ystyrir ei fod yn dangos bod angen yr annedd i gefnogi'r fenter fferm yn unol â gofynion polisi.

Rhoddwyd caniatâd amlinellol i gais blaenorol ar gyfer annedd sengl yn mesur 9.5m x 10.5m ar y cynllun a hyd at 7.5m at y grib. Cyflwynwyd cais llawn oherwydd bod yr annedd arfaethedig yn mesur oddeutu 16m x 10m ar y cynllun a 7m i'r grib. Codwyd pryderon ynghylch yr angen am annedd o'r maint hwn mewn perthynas â'r profion safonol dan TAN 6 oherwydd bwriad i'r eiddo gartrefu trydydd gweithiwr ar y fferm. Mae'r cynllun wedi ei ddiwygio ddwywaith ers hynny er mwyn gostwng maint cyffredinol yr annedd i gydymffurfio gyda phrofion polisi. Mae'r annedd arfaethedig bellach yn mesur oddeutu 13m x 9m ar y cynllun gydag uchder y grib yn 7m.

Y Dirwedd a'r Effaith Weledol

Mae'r safle ar ran o grib sy'n edrych dros Langefni. Ni fyddai modd ei weld o ffordd y B5420 i mewn i Langefni o Benmynydd ond byddai'n fwy amlwg yn dod o'r cyfeiriad arall. Fodd bynnag, yn y golygfeydd hyn o fan sy'n bellach i ffwrdd, byddai'r plot yn ffurfio clwstwr gyda'r annedd fferm a'r adeiladau allanol sydd yno ar hyn o bryd a byddai wedi ei sgrinio'n rhannol gan stribedyn o goed pinwydd. Fodd bynnag, ni fyddai modd sgrinio'r cynnig yn gyfan gwbl wrth edrych o'r llwybr cyhoeddus sydd ar gyrion y safle. Er mwyn gostwng yr effaith weledol a'r effaith ar y dirwedd ystyrir y dylid cyfyngu'r annedd i ddyluniad un llawr a gosod amod tirlunio i ostwng ei effaith gyffredinol.

Materion Eraill

Mae'r polisi yn cefnogi'r annedd hon oherwydd bod ei hangen i hwyluso parhad y gweithgareddau ffermio llwyddiannus yn Cefn Poeth. Yn ogystal ag amod yn cyfyngu defnydd o'r annedd i weithiwr menter wledig fel sy'n angenrheidiol dan y polisi cynllunio cenedlaethol, mae angen gweithred amrywio mewn perthynas â'r cytundeb A106 blaenorol i glymu'r annedd newydd a'r angen gyfredol i'r fferm fel nad yw gwasgaru'r asedau mewn dull tameidiog yn golygu bod y fenter yn dod i ben i bob pwrpas yn weithredol ac yn ariannol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu amod bod rhaid gwella'r fynedfa yn y ddau gyfeiriad ond nid yw'r tir i'r dwyrain ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Mae'r sawl y bwriedir y bydd yn byw yn yr annedd yn trigo oddi ar y safle ar hyn o bryd ac yn teithio yn ôl ac ymlaen i'r fferm bob diwrnod. Byddai byw yn yr annedd ar y safle yn gostwng yr amser teithio ac ni fwriedir ychwanegu'r amod.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cwrdd â phrofion pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol o ran yr angen am yr annedd i gefnogi menter wledig. Gellir lleddfu'r effeithiau ar y dirwedd.

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

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

(03) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun tirlunio yn cynnwys cynllun ar gyfer sgrinio ffiniau'r plot ynghyd ag amserlen ar gyfer plannu a chynllun cynnal a rheoli a fydd yn cynnwys plannu planhigion newydd yn lle rhai sy'n marw neu sydd wedi eu difrodi neu eu heintio'n cyn pan 5 mlynedd i'w plannu, ynghyd â chynllun rheoli a chynnal ar gyfer cadw coed pinwydd a nodir ar Gynllun Lleoliad Cadnant gyda'r llinellau croes drosto ac a gyflwynwyd dan gais 33C258B/RUR ar 4/4/13. Bydd raid bwrw ymlaen gyda'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.

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

(04) Cyfyngu deiliadaeth yr annedd:
a. i'r rheini sy'n gweithio'n unig neu'n bennaf neu a weithiodd ddiwethaf ar fenter wledig yn yr ardal lle mae/roedd angen diffiniedig; neu os gellir dangos nad oes unrhyw ddeiliaid cymwys o'r fath;
b. i'r rheini a fyddai'n gymwys i'w hystyried am dai fforddiadwy dan bolisïau tai'r awdurdod lleol; neu os gellir dangos nad oes unrhyw bobl eraill yn gymwys i fyw ynddo dan un ai (a) neu (b);
c. gweddwon neu bartneriaid sifil yr uchod ac unrhyw ddibynyddion sy'n byw yno.

Rhesymau: Diffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau bod y datblygiad yn parhau i fod er budd gorau'r economi wledig.

11.5 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

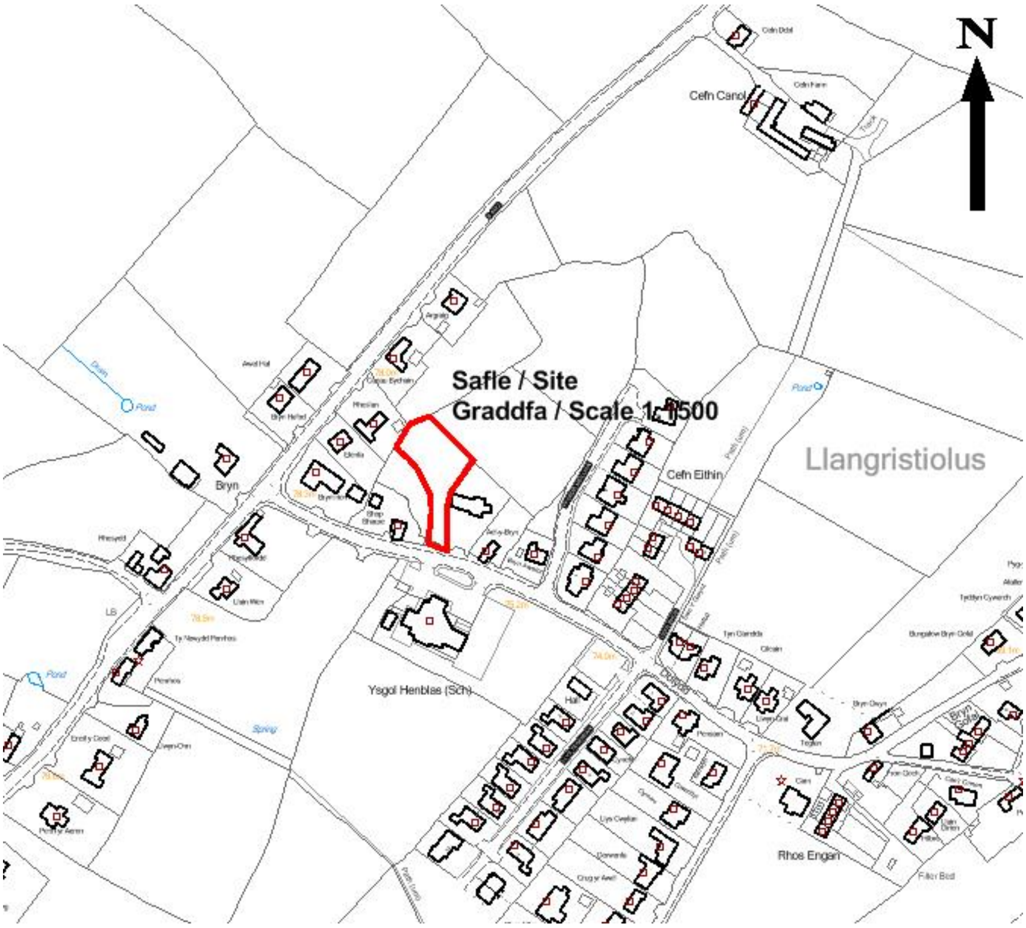
Rhif y Cais: **36C338** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Steven W. Owen

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land opposite to

Ysgol Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.

Mae'r cais wedi ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyferbyn i'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr a adeiladwyd yn 2010 o'r enw Tŷ Newydd. Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4422 i briffordd Dosbarth III sy'n mynd trwy'r pentref. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd annibynnol deulawr. Bwriedir defnyddio'r fynedfa gyfredol ar gyfer yr annedd arfaethedig.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng V Hughes – Wedi galw’r cais i mewn ac yn gofyn i’r aelodau ymweld â’r safle.

Aelod Lleol, Y Cyng H E Jones – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatáu gydag amodau.

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am ragor o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd y wybodaeth ychwanegol hon wedi ei derbyn yn yr adran.

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Ymateb gan aelodau’r cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Mai, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd dau lythyr wedi cyrraedd yr adran, un yn cefnogi’r cais a’r llall yn gwrthwynebu. Gellir crynhoi’r prif faterion a godwyd yn erbyn y cais fel a ganlyn -

i) Y tu allan i’r ffin ddatblygu yn y cynllun datblygu newydd a’r hen gynllun

ii) Wedi gwrthwynebu cais arall ger safle'r cais cyfredol oherwydd bod y caeau yn wlyb y tu cefn i’r safle arfaethedig.

iii) Cafodd fy nghais (cyfeirnod 36C100C) ei wrthod yn y gorffennol oherwydd yr ystyriwyd bod y cynnig yn ddatblygiad tandem ac felly dylid gwneud yr un modd gyda’r cais hwn er mwyn cysondeb.

iv) Rhy agos i’r eiddo cyfagos a bydd yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau.

v) Mae Llangristiolus wedi newid yn yr ychydig flynyddoedd diwethaf gydag adeiladau modern sy’n cael effaith ar gymeriad yr hen Llangristiolus.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, byddwn yn nodi:

i) Mae Llangristiolus yn Anheddiad Rhestredig ym mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn bentref dan Bolisi HP4 y CDLl a Stopiwyd. Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle yn agos i eiddo cyfagos ac ar dir amaethyddol lle cafwyd datblygiadau preswyl ar ran o’r cae.

ii) Anfonwyd copi o lythyr awduron at yr Adain Draenio am sylwadau. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i ddisgwyl am fanylion draenio pellach. Oherwydd maint y datblygiad a'r pellteroedd rhwng yr annedd arfaethedig a’r tir cyfagos, nid wyf yn ystyried y byddai’r cynnig yn arwain at lifogydd yn yr ardal o’i gwmpas.

iii) Ystyrir pob cais yn ôl ei haeddiant ond mae’r cais y mae’r gohebydd yn cyfeirio ato yn un a fyddai wedi bod y tu cefn i annedd gyfredol a byddai’n rhannu’r un fynedfa ar gyfer cerbydau. Mae gan y

cais sydd dan sylw ar hyn o bryd ei fynedfa ei hun ac nid yw y tu cefn i eiddo cyfagos ac felly nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad tandem.

iv) Er mai ar ffurf amlinellol y mae'r cais hwn, gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol, cyflwynwyd cynllun safle dangosol fel rhan o'r cais sy'n amlygu y bydd yr annedd dros 40 metr i ffwrdd o gefn Caeau Bychain, 20 metr i ffwrdd o gefn Rhoslan a 20 metr i ffwrdd o gefn yr annedd a adeiladwyd yn ddiweddar o'r enw Tŷ Newydd. Mae Siop Sharpe sydd ym mhen blaen y safle dros 30 metr i ffwrdd o du blaen yr annedd arfaethedig. Oherwydd y pellteroedd hyn ac ystyriaeth ofalus yn ystod y gwaith dylunio nid ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid gwrthod y cais.

v) Mae nifer o eiddo newydd modern wedi eu codi yn y pentref yn y blynyddoedd diwethaf ond nid ydynt wedi niweidio edrychiad yr ardal oherwydd nad oes unrhyw batrwm penodol o ddatblygu yn yr ardal.

Cafwyd un llythyr o blaid y cynnig ac mae wedi codi'r materion a ganlyn i gefnogi'r datblygiad:

i) Datblygiad mewnlenwi

ii) Bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr ardal.

iii) Mae'r pentref yn ffynnu gydag ysgol gynradd ardderchog, yn agos i'r A55, gyda llwybr bws i Fangor a Llangefni â chysylltiadau da i gerddwyr a llwybrau beicio.

v) Wedi ei leoli o fewn ffin y pentref ac mae llawer o bobl sydd wedi eu magu yn y pentref yn dymuno aros yma.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Hanes y tir cyfagos

36C283 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â dymchwel yr adeilad presennol ar ran o gae O.S. rhif 9665 ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 25/11/08.

36C283A – Cais llawn ar gyfer codi annedd, ceu mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd a dymchwel y 'nissen' hut ar ran o dir rhif 9665, ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatau 15/05/2009

36C283B – Addasu'r fynedfa a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatad cynllunio rhif 36C283A ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatau 04/08/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi - Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl yn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle'n agos i eiddo cyfagos.

Ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y caniateir datblygiad preswyl o fewn ffiniau'r pentref yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer y pentref fel y diffinnir honno ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cynnig yw hwn am un annedd yn unig ac felly rhoddir mwy o bwys ar Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - Fel y dywedir yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â chyhoeddusrwydd, ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo eraill. Mae digon o le ar y safle ar gyfer yr annedd heb orddatblygu'r safle er niwed i'r lleoliad a'r eiddo cyfagos. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio yn sicrhau na fydd unrhyw elfen o edrych drosodd / colli preifatrwydd i ddeiliaid yr annedd arfaethedig a'r anheddau cyfredol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol sy'n cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol ar dderbyn manylion derbyniol ynghylch materion draenio.

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 na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(06) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

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

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

Rheswm: Er mwyn rhwystro cael gorlwytho hydrolig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed yn digwydd i'r amgylchedd.

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

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

(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawstoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

11.6 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

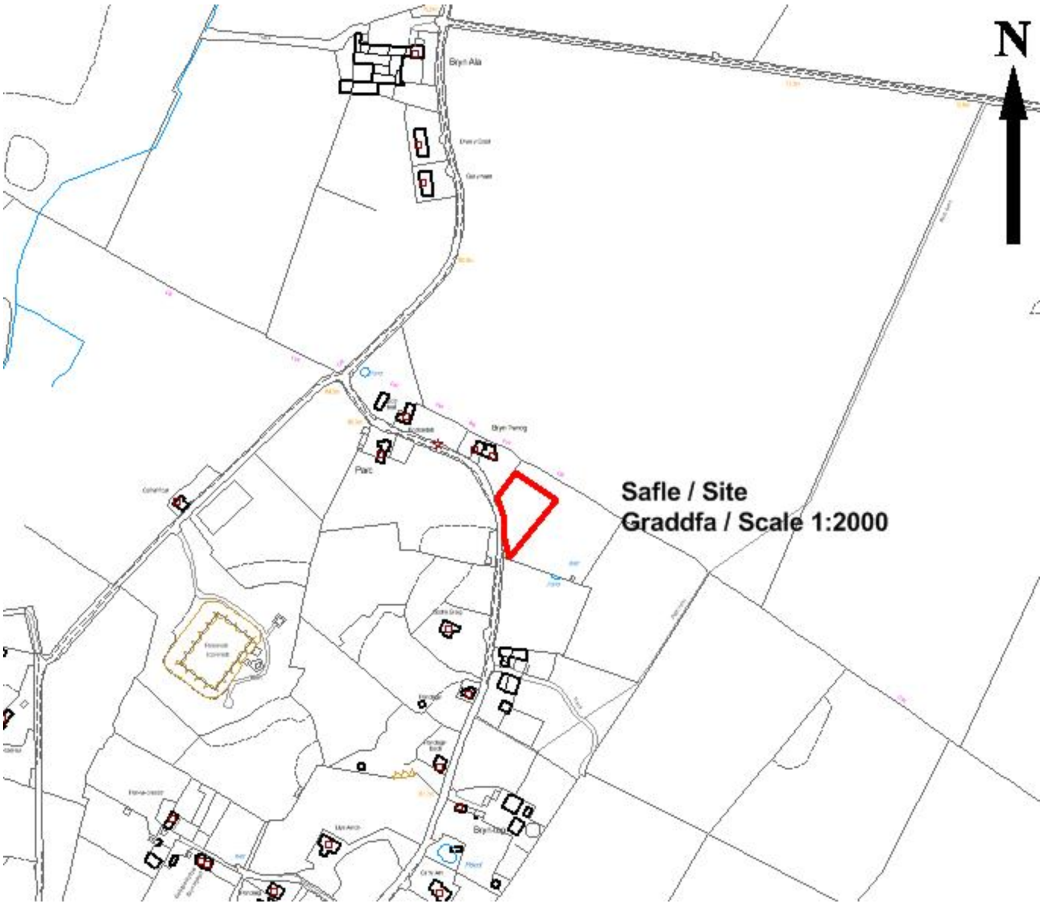
Rhif y Cais: **48C182A/DA** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Llio Angharad Thomas

Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger / Application for approval of reserved matters for the erection of a dwelling on land adjacent to

2 Bryn Twrog, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwtineiddio'r cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl yn dilyn rhoi caniatâd cynllunio amlinellol.

2. Mater(ion) Allweddol

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer annedd fforddiadwy. Ystyrir y materion a gadwyd yn ôl yng nghyd-destun y caniatâd a roddwyd ac o ran eu heffaith ar fwynderau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 - Anheddiadau Diffiniedig
Polisi 52 – Safleoedd Eithrio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A8 – Tai Fforddiadwy
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi 29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Prig Ganolfannau a Channolfannau Eilaidd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7)

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Adain Ddraenio: Sylwadau bod y manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Priffyrdd: Wedi awgrymu amodau

Dwr Cymru: Dim sylwadau oherwydd bod y datblygwr yn bwriadu defnyddio cyfleusterau draenio preifat.

Ni chafwyd ymateb gan yr Aelodau Lleol na'r Cyngor Cymuned ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

48C182: Cais amlinellol i godi annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa i gerbydau a gosod gwaith trin carthion ar dir ger Bryn Twrog, Gwalchmai - cymeradwywyd 18/3/14 - annedd fforddiadwy gyda chytundeb A106.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae gan y safle ganiatâd gynllunio amlinellol i godi annedd fforddiadwy. Wrth ystyried y caniatâd amlinellol cynhaliwyd prawf o fforddiadwyedd a oedd yn nodi beth fyddai maint yr annedd fwyaf y gallai'r ymgeisydd ei chael ar y safle ac a fyddai'n sicrhau y byddai'r annedd wedyn yn parhau i fod yn fforddiadwy am byth. Mae'r cais ynghylch materion a gadwyd yn ôl wedi ei ddylunio i gwrdd â'r gofynion hyn.

O ran estheteg, dyluniwyd y cynllun fel annedd gweddol fychan gyda dwy lawr a dwy ystafell wely a tho crib traddodiadol gydag elfennau cyfoes yn y dyluniad gwydro. Mae'r deunydd ar gyfer y gorffenwaith yn cynnwys to llechi naturiol gyda rendr llyfn a wal nodwedd wedi ei gwneud o gerrig. Mae safle'r cais ger pâr o fythynnod traddodiadol ond yn is i lawr o ran lefelau'r ddaear. Mae digon o le rhwng y plot a'r anheddau i sicrhau y gellir cadw preifatrwydd. Bwriedir codi ffens derfyn rhwng y plot a'r annedd gyfagos i gynnal y preifatrwydd hwn. Bwriedir codi waliau cerrig i'r ffin ar ochr y ffordd ar hyd y lleiniau gwelededdd ar gyfer mynediad i gadw cymeriad ac edrychiad y lôn fechan.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd a'r Adain Ddraenio wedi awgrymu amodau sydd eisoes wedi eu cynnwys yn y caniatâd cynllunio amlinellol.

7. Casgliad

Mae dyluniad y cynllun yn gymedrol ac mae'n ymgorffori elfennau traddodiadol sy'n adlewyrchu steil a dyluniad anheddau yn yr ardal.

8. Argymhelliad

Cymeradwyo'r cynnig yn amodol ar yr isod:

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) Bydd raid cwblhau'r llecynnau ar gyfer troi a pharcio ceir yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yma cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir a bydd raid eu cadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Sicrhau bod cerbydau'n medru parcio a throi'n glir o'r briffordd er budd diogelwch ffyrdd.

12.1 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **12C266P/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Ben Brown

Cais llawn ar gyfer codi is-orsaf yn/Full application for the erection of a new substation at

Gallows Point, Beaumaris

Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan mai'r Cyngor sydd biau'r tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn i godi is-orsaf ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau ac a oes ganddo unrhyw effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 36 – Datblygiad Glannau'r Mor
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Lleoliad a Thir ar gyfer Tai
Polisi D4 – Safle a Dyluniad
Polisi D5 – Lleoliad, safle a dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – Cymeriad Tirwedd
Polisi EN9 – Datblygiad ger Tiroedd Gwlyb, Cyrsiau Dwr a Glannau'r Mor

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Argymell Cymeradwyo

Aelod Lleol (Lewis Davies) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Carwyn Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Alwyn Rowlands) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Wedi cadarnhau bod y safle o fewn Parth Llifogydd C2. Fodd bynnag, oherwydd natur y cais nid ystyriwyd bod angen cynnal Asesiad Canlyniad Llifogydd.

Dŵr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Gosodwyd rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/04/2015. Ar adeg
ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C266 – Adeiladu marina ac adeilad cyfleusterau ynghyd â maes parcio a llecyn storio cychod mewn ardal i'r de orllewin o Benrhyn Safnas, Biwmares – Cymeradwywyd 9/1/03 – Adran 106 21/10/02

12C266A - Amrywio amod rhif (01) ar ganiatâd cynllunio 12C266 i ganiatáu 2 flynedd arall i gychwyn ar y datblygiad ym Mhenrhyn Safnas - Dim penderfyniad

12C266B - Amrywio amod rhif (01) ar ganiatâd cynllunio 12C266 i ganiatáu 3 blynedd arall i gychwyn ar y datblygiad ym Mhenrhyn Safnas – Dim penderfyniad

12C266C - Dymchwel y siediau cychod presennol ynghyd â chodi siediau cychod newydd ynghyd ag addasu ac ehangu siop yr orsaf betrol a'r siop offer pysgota yn ABC Powermarine, Penrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 18/04/11

12C266D - Dymchwel y siediau cychod presennol ynghyd â chodi siediau cychod newydd ynghyd ag addasu ac ehangu siop yr orsaf betrol a'r siop offer pysgota a gosod system trin carthffosiaeth ym Menrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 18/04/11

12C266E/SCR - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel y siediau cychod presennol ynghyd â chodi siediau cychod newydd ynghyd ag addasu ac ehangu siop yr orsaf betrol a'r siop offer pysgota a gosod system trin carthffosiaeth ym Menrhyn Safnas, Biwmares –Dim angen AEA 05/03/2010

12C266F - Ail-leoli'r ffens derfyn i greu estyniad i'r compownd diogel presennol ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares – Caniatau 28/07/2011

12C266G – Dymchwel unedau 7 i 10 a chodi 4 sied yn eu lle, altro'r adeilad presennol ynghyd â chodi bloc mwynderau ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 27/07/12

12C266H - Cais i amrywio amodau (04) a (06) ar ganiatâd cynllunio rhif 12C266G i ganiatâu cyflwyno manylion am lefelau arfaethedig slabiau'r adeilad(au) a chynllun ar gyfer darparu a gweithredu system draenio dŵr wyneb ar ôl cychwyn gwaith ar y safle yn ABC Powermarine, Penrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 04/04/2013

12C266J - Cais i amrywio amodau 2, 6, 7, 8, 10 a 12 ar ganiatâd cynllunio rhif 12C266D ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares – Wedi ei dynnu yn ôl 18/03/13

12C266K - Cais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer addasu dyluniad y to ac addasiadau cyffredinol i unedau 2 i 5 yn ABC Powermarine, Penrhyn Safnas, Biwmares – Dim penderfyniad hyd yma

12C266M/AD – Codi 3 arwydd ffascia nad ydynt wedi eu goleuo ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 23/07/13

12C266N/FR - Cais llawn ar gyfer codi adeilad mwynderau ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 14/10/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i godi is-orsaf drydan 11KV newydd ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares.

Mae angen yr is-orsaf ar gyfer uwchraddio'r cyflenwad i Benrhyn Safnas oherwydd nad yw'r is-orsaf gyfredol yn cwrdd â'r safonau. Bydd yn cynnwys yr offer priodol i newid y cyflenwad trydan foltedd uchel i gyflenwadau lleol foltedd isel. Gosodir yr is-orsaf o flaen yr is-orsaf sydd yno ar hyn o bryd na fydd yn cael ei defnyddio ar ôl cwblhau'r is-orsaf arfaethedig newydd. Bydd yr is-orsaf yn 3 metr o led x 2.45 metr o ddyfnder a 2.5 metr o uchder.

Mae safle'r cais o fewn yr iard gychod sydd yno ar hyn o bryd. I'r gogledd-orllewin o safle'r cais mae gorsaf betrol ac i'r gogledd-ddwyrain a'r de-ddwyrain mae nifer o adeiladau llai sy'n ymwneud â gweithrediad yr iard gychod.

Parth Llifogydd C2

Mae'r safle o fewn Parth Llifogydd C2. Fodd bynnag, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad oes angen Asesiad Canlyniad Llifogydd oherwydd maint yr adeilad.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd yr adeilad bychan wedi ei leoli ymysg adeiladau mwy sydd eisoes ar y safle.

7. Casgliad

Adeilad bychan yw'r is-orsaf a leolir wrth yr is-orsaf sydd yno ar hyn o bryd. Mae o fewn iard gychod sydd wedi ei sgrinio gan adeiladau diwydiannol eraill. Ni fydd modd gweld yr is-orsaf o'r briffordd nac o'r Arfordir. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

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) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd a 26/03/2015 o dan gais cynllunio rhif 12C266P/FR.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Llifogydd

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

12.2 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

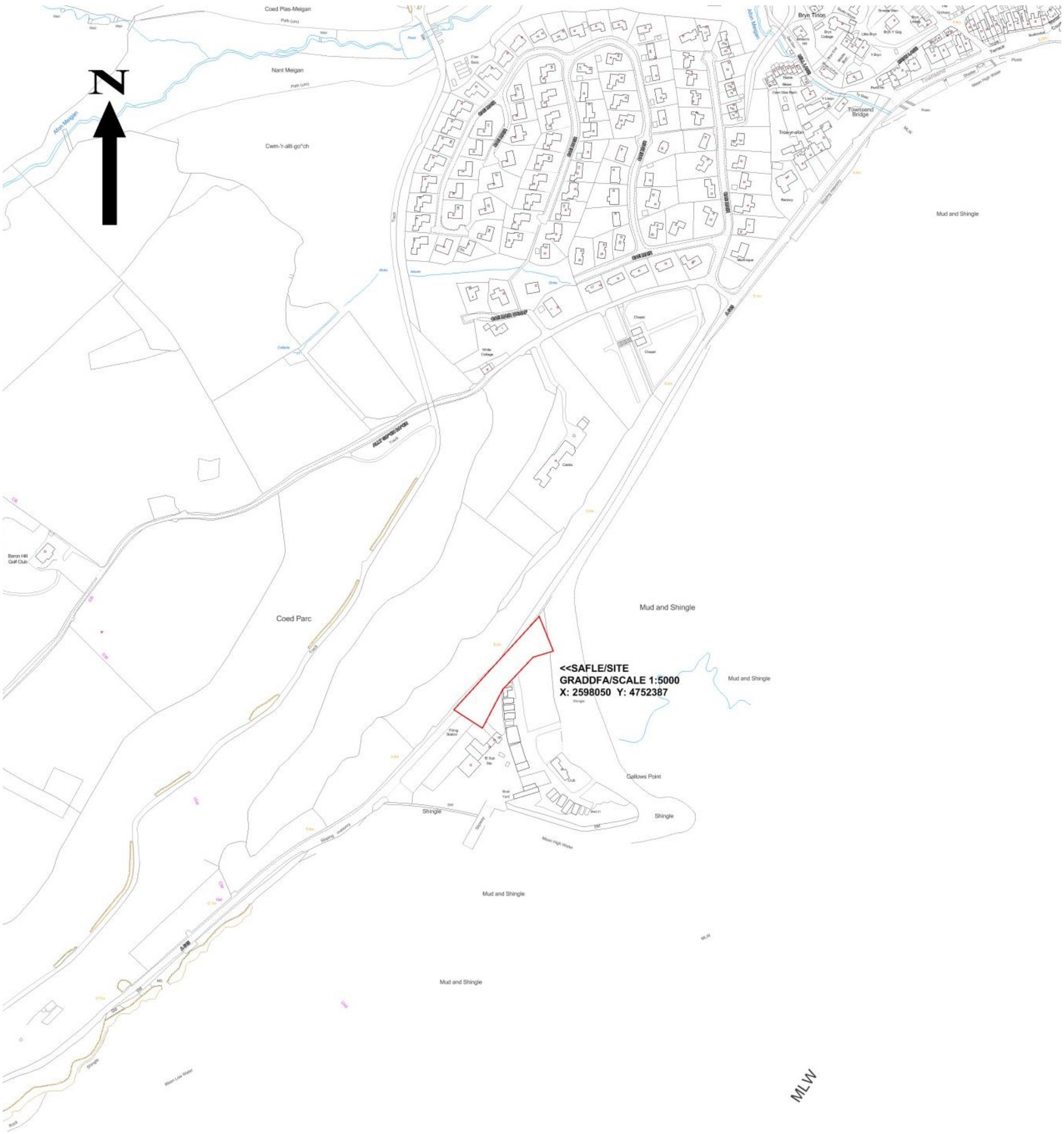
Rhif y Cais: **12C266Q/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

ABC Power Marine

Cais llawn ar gyfer addasu'r fynedfa presennol, ynghyd a chreu man parcio yn / Full application for alterations to the existing access, together with the construction of a new parking area at

ABC Power Marine, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais hwn i'r Pwyllgor gan mai'r Cyngor sydd biau'r tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn i altro'r fynedfa gyfredol ac adeiladu llecyn parcio newydd yn ABC Powermarine, Penrhyn Safnas, Biwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau, ac a oes ganddo effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a diogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Policy 26 – Parcio Ceir
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 36 – Datblygiad Glannau'r Mor
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Safle a Dyluniad
Polisi D5 – Lleoliad, safle a dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – Cymeriad Tirwedd
Polisi EN9 – Datblygiad ger Tiroedd Gwlyb, Cyrsiau Dwr a Glannau'r Mor
Polisi TR10 – Safonau Leoedd Parcio
Polisi HP5 – Hamledi a Chlystyrau Cefn Gwlad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Wedi codi pryderon ynghylch effaith y datblygiad ar yr AHNE, yr Ardal Gadwraeth a'r rhwystr y gallai ei achosi i welededd a diogelwch y ffordd

Aelod Lleol (Lewis Davies) – Wedi mynegi pryderon fod y mynediad yn is-safonol ac yn beryglus

Aelod Lleol (Carwyn Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Alwyn Rowlands) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio – Sylwadau

Dŵr Cymru – Heb godi unrhyw bryderon

Priffyrdd – Cefnogi

Cyfoeth Naturiol Cymru - Wedi cadarnhau bod y safle o fewn Parth Llifogydd C2. Mae'r ymgeisydd wedi darparu asesiad cyfyngedig o ganlyniad llifogydd ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n fodlon gyda'r adroddiad a gyflwynwyd.

Gosodwyd rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9/04/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C266 – Adeiladu marina ac adeilad cyfleusterau ynghyd â maes parcio a llecyn storio cychod mewn ardal i'r de orllewin o Benrhyn Safnas, Biwmares – Cymeradwywyd 9/1/03 – Adran 106 21/10/02

12C266A - Amrywio amod rhif (01) ar ganiatâd cynllunio 12C266 i ganiatáu 2 flynedd arall i gychwyn ar y datblygiad ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares - Dim penderfyniad

12C266B - Amrywio amod rhif (01) ar ganiatâd cynllunio 12C266 i ganiatáu 3 blynedd arall i gychwyn ar y datblygiad ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares – Dim penderfyniad

12C266C - Dymchwel y siediau cychod presennol ynghyd â chodi siediau cychod newydd ynghyd ag addasu ac ehangu siop yr orsaf betrol a'r siop offer pysgota yn ABC Powermarine, Penrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 18/04/11

12C266D - Dymchwel y siediau cychod presennol ynghyd â chodi siediau cychod newydd ynghyd ag addasu ac ehangu siop yr orsaf betrol a'r siop offer pysgota a gosod system trin carthffosiaeth ym Menrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 18/04/11

12C266E/SCR - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel y siediau cychod presennol ynghyd â chodi siediau cychod newydd ynghyd ag addasu ac ehangu siop yr orsaf betrol a'r siop offer pysgota a gosod system trin carthffosiaeth ym Menrhyn Safnas, Biwmares –Dim angen AEA 05/03/2010

12C266F - Ail-leoli'r ffens derfyn i greu estyniad i'r compownd diogel presennol ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 28/07/2011

12C266G – Dymchwel unedau 7 i 10 a chodi 4 sied yn eu lle, altro'r adeilad presennol ynghyd â chodi bloc mwynderau ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 27/07/12

12C266H - Cais i amrywio amodau (04) a (06) ar ganiatâd cynllunio rhif 12C266G i ganiatâu cyflwyno manylion am lefelau arfaethedig slabiau'r adeilad(au) a chynllun ar gyfer darparu a gweithredu system draenio dŵr wyneb ar ôl cychwyn gwaith ar y safle yn ABC Powermarine, Penrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 04/04/2013

12C266J - Cais i amrywio amodau 2, 6, 7, 8, 10 a 12 ar ganiatâd cynllunio rhif 12C266D ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares – Wedi ei dynnu yn ôl 18/03/13

12C266K - Cais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer addasu dyluniad y to ac addasiadau cyffredinol i unedau 2 i 5 yn ABC Powermarine, Penrhyn Safnas, Biwmares – Dim penderfyniad hyd yma

12C266M/AD – Codi 3 arwydd ffascia nad ydynt wedi eu goleuo ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares – Caniatáu 23/07/13

12C266N/FR - Cais llawn ar gyfer codi adeilad mwynderau ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares – CANIATAU 14/10/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i wneud gwaith altro ar y fynedfa ac adeiladu llecyn parcio newydd yn ABC Powermarine, Biwmares.

Mae'r safle i'r De o'r A545 oddeutu 1 km i'r Gorllewin o Fiwmares ym Mhenrhyn Safnas.

Mae'r ymgeisydd wedi dweud bod ongl y fynedfa ddwyreiniol yn achosi problemau gwelededd i gerbydau sy'n gadael y safle o'r fan honno. Mae cerbydau sy'n gadael i'r ddau gyfeiriad yn dod i'r lôn ar ongl lle gall rhyng-welededd gyda cherbydau eraill sy'n teithio ar hyd y ffordd o gyfeiriad Porthaethwy gael ei effeithio'n andwyol, gan arwain at broblemau posib o ran diogelwch y ffordd. Ceir problemau hefyd pan fo cerbydau mawr sy'n gadael tuag at Borthaethwy yn gorfod croesi i'r lôn arall ar y brif gerbydlon i droi allan o'r safle, unwaith eto'n achosi problemau diogelwch y ffyrdd.

Mae'r cyfleusterau parcio ar hyd blaen y safle ym Mhenrhyn Safnas yn eithaf anffurfiol ac maent wedi datblygu dros amser, ar sail ad hoc. O'r herwydd, does fawr o strategaeth ar gyfer defnyddwyr y safle ac ychydig o le rhwng llecynnau lle mae cerbydau'n manwfro a'r llecynnau parcio.

Bydd y cynnig yn gwella'r sefyllfa ar y safle ac yn gwella'r dealltwriaeth rhwng deiliaid masnachol a defnyddwyr y safle a'r cyhoedd sy'n ymweld. Nid yw'r gwaith allanol sy'n gwasanaethu'r safle ac yn benodol y trefniadau ar gyfer mynd i mewn ac allan wedi cael eu gwella ers blynyddoedd lawer. Bydd y gwaith yn gwella'r datblygiad yn ffisegol, yn esthetaidd ac yn bwysicaf oll o bersbectif diogelwch y briffordd.

Parth Llifogydd C2

Mae'r safle o fewn Parth Llifogydd C2. Gofynnodd Cyfoeth Naturiol Cymru am Asesiad Canlyniad Llifogydd. Mae'r ymgeisydd wedi darparu Asesiad cyfyngedig ac mae CNC wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r datblygiad.

Draenio

Mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y manylion a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol.

Priffyrdd

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol.

7. Casgliad

Bydd y cynnig yn gwella'r fynedfa gyfredol a'r trefniadau ar gyfer parcio ceir ar y safle.

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) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd a 10/03/15 a 10/04/15 o dan gais cynllunio rhif 12C266Q/FR.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Llifogydd

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

12.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

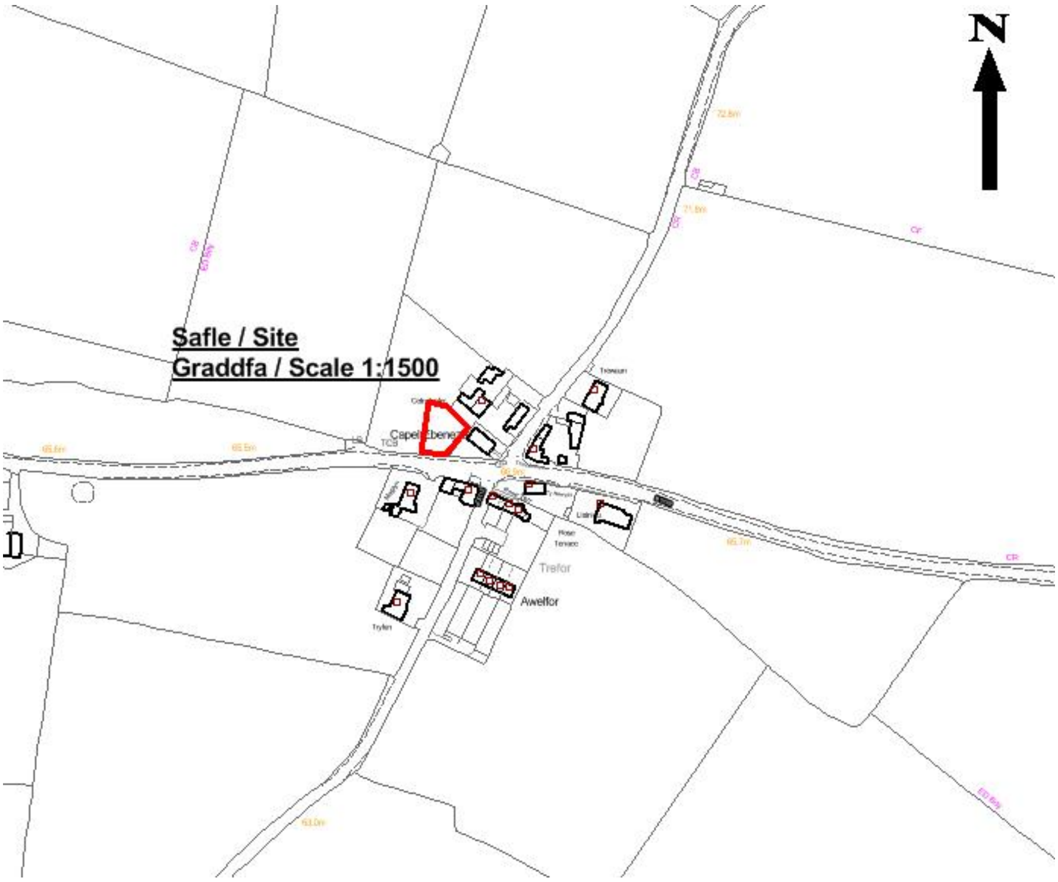
Rhif y Cais: **14LPA1010/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land

Cefn Trefor, Trefor



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol a'r Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un amlinellol i godi annedd annibynnol ar dir ger Cefn Trefor, Trefor.

Mae'r plot wedi'i leoli o flaen yr adeiladau amaethyddol presennol yn Cefn Trefor ac yn union wrth ymyl Capel Ebenezer. Ceir mynedfa newydd i'r safle yn uniongyrchol oddi ar y B5109.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch a hefyd ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol, Cyng. D Rees – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. N Roberts – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. B Parry – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Wedi gofyn am wybodaeth bellach. Cafwyd copi o'r wybodaeth y gofynnwyd amdani ac fe'i anfonwyd i'r Adran Briffyrdd. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am ymateb yr Awdurdod Priffyrdd.

Draenio – Sylwadau safonol ac wedi gofyn am fanylion llawn am y modd y bwriedir cael gwared ar ddŵr wyneb ar adeg cyflwyno unrhyw gais llawn neu fanwl.

Dwr Cymru – Sylwadau safonol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd sef gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6ed Mawrth, 2015 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn ni oedd unrhyw sylwadau wedi eu dderbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Trefor fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel treflan wledig a chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi 'fel arfer' ar gyfer anheddau unigol yn unig o fewn neu ar ffin yr anheddiad.

Mae'r safle ar gyrion anheddiad Trefor ac wedi'i leoli'n ymyl y Capel ac o flaen yr adeiladau amaethyddol yn Cefn Trefor. Mae eiddo preswyl wedi'i leoli'n union gyferbyn â safle'r cais ac o'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn estyniad derbyniol i'r pentref.

Yr Effaith ar eiddo cyfagos – Nid oes unrhyw eiddo yn union gerllaw a'r eiddo agosaf yw Maglyn sy'n eiddo unllawr ar ochr arall y Briffordd. Ni fydd modd gweld yr annedd o Cefn Trefor oherwydd bod adeiladau amaethyddol rhwng y ddau eiddo. Oherwydd y pellter rhwng safle'r cais ac eiddo cyfagos, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn amharu ar fwynderau deiliaid anheddau cyfagos.

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch – Fel y dywedwyd uchod, mae'r safle ar gyrion yr anheddiad ac yn union yn ymyl y Capel lleol ac o flaen yr adeiladau amaethyddol sy'n ffurfio rhan o Cefn Trefor. Mae cymysgedd o ran y mathau o dai yn yr ardal ac ni fyddai codi adeilad deulawr yn y lleoliad hwn yn ymddangos yn ddieithr o gymharu â phatrwm cyfredol y datblygiadau nac ychwaith yn arwain at or-ddatblygu'r safle a niweidio'r ardal o'i gwmpas.

Diogelwch y Briffordd – Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am ychwaneg o wybodaeth mewn perthynas â'r lleiniau gweledeedd o'r fynedfa arfaethedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd y wybodaeth y gofynnwyd amdani wedi cael ei hanfon i'r Adran Briffyrdd i'w hystyried.

7. Casgliad

Mae’r cynnig yn cydymffurfio â’r polisïau cyfredol ac ystyrir ei fod yn estyniad derbyniol i’r anheddiad. Ni fydd datblygiad preswyl ar y safle yn niweidio’r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos nac yn niweidio’r ardal oddi amgylch.

Mae fy argymhelliad yn un o ganiatáu ar yr amod y bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn cymeradwyo’r fynedfa newydd i gerbydau.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r cais 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 na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(06) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a’r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Bydd manylion llawn am y modd y ceir gwared ar ddŵr wyneb yn cael eu cyflwyno fel rhan

o unrhyw gais llawn neu fanwl.

Rheswm: Sicrhau y gellir draenio’r safle’n ddigonol.

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawsdoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.4 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

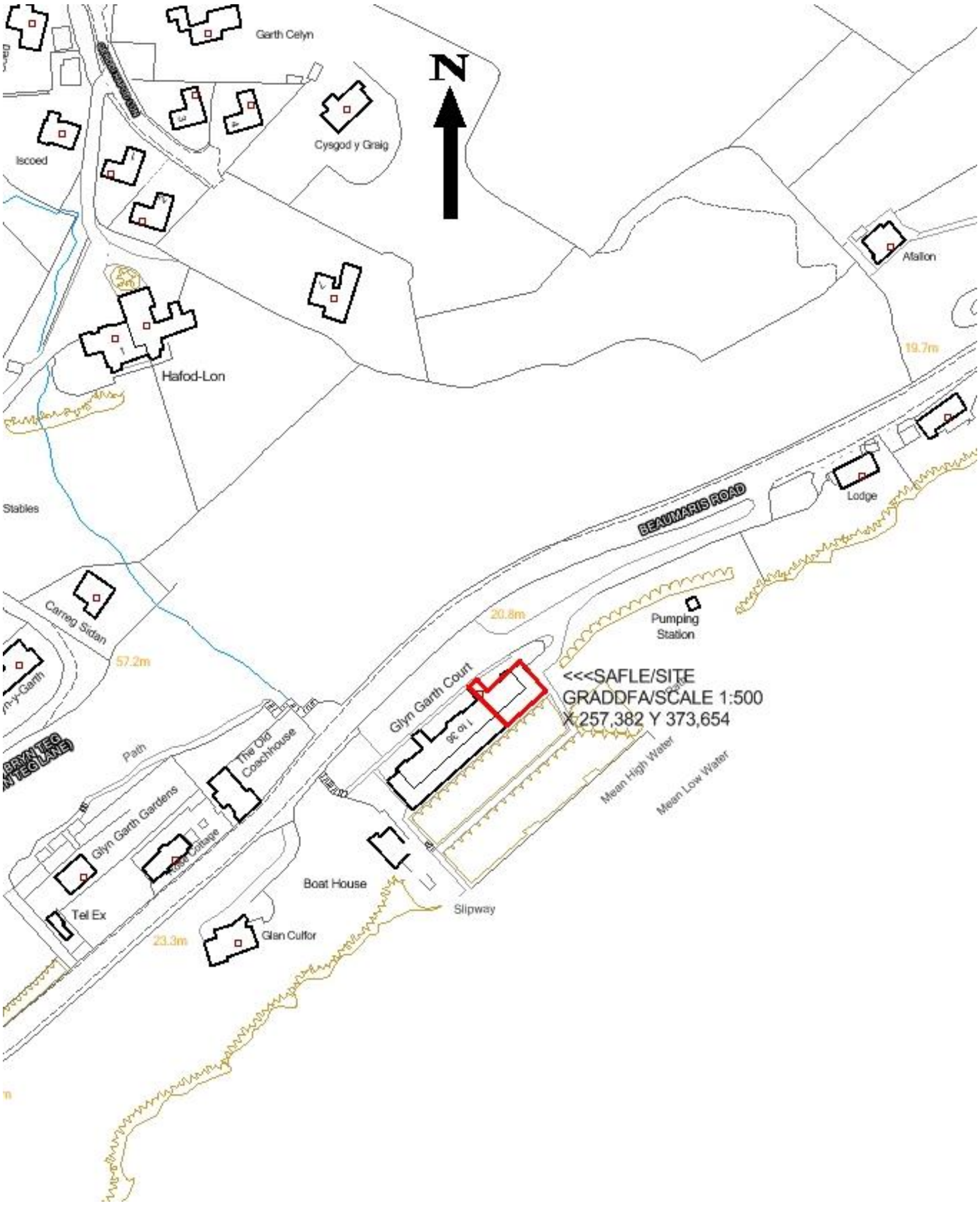
Rhif y Cais: **17C476A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Steven Collier

Cais llawn ar gyfer ail-leoli y ffenestri yn / Full application for the re-location of windows at

13 Glyn Garth Court, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn ar gyfer ail-leoli'r ffenestri yn 13 Glyn Garth Court, Porthaethwy.

Mae safle'r cais yn adeilad amlwg a leolir i'r De o ffordd Glyn Garth sy'n arwain o Borthaethwy i Fiwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cael unrhyw effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, sut y mae'n gweddu gyda'r adeilad presennol ac a fyddai'r gwaith yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Policy 58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwyned
Polisi D4 – Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau.

Aelod Lleol (Alwyn Rowlands) – Wedi gofyn i'r cais gael ei roddi gerbron y pwyllgor cynllunio i'w ystyried a hynny oherwydd y bensaernïaeth unigryw.

Aelod Lleol (Lewis Davies) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Carwyn Jones) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor Safonol

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/04/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 1 llythyr wedi dod i law yn cefnogi'r cais ac 11 o lythyrau'n gwrthwynebu.

Y prif resymau dros gefnogi'r cais oedd:-

- Byddai o fantais fawr oherwydd byddai'n caniatáu i hyd at hanner y fflatiau yn y bloc i gynyddu maint eu hystafelloedd gwely sy'n wynebu'r gogledd o 11 metr sgwâr i 14.8 metr sgwâr.
- Ni fydd y cynnig yn cael effaith weledol sylweddol ar yr ardal ar yr amod fod y ffenestri'n cydweddu â'r fflatiau cyfredol.

Y prif resymau dros wrthwynebu'r cais:-

- Byddai'r cynnig yn difetha unffurfiaeth y drychiad ac yn agor y llifddorau i rydd-ddeiliaid eraill gyflwyno newidiadau i'r drychiadau
- Byddai'r gwaith altro'n difetha cydbwysedd a gwedd esthetig yr adeilad
- Byddai'r cynnig yn anghyson ac yn anghydnaws â'r fflatiau dwy ystafell wely eraill
- Mae gwaith wedi cael ei wneud i adnewyddu'r cladin ar y drychiad Gorllewinol a thrwsio ac addurno'r drychiad Gogledd er mwyn gwella edrychiad y drychiad allanol a châi'r gwaith hwn effaith andwyol ar y gwelliannau gweledol ar wnaed ar ddrychiadau'r adeiladau

- Nid yw'r balconïau wedi cael eu hadeiladu i gymryd unrhyw lwyth ychwanegol ac ni fyddai modd gosod unrhyw eitemau trymion yn yr ardal

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:-

- Y patrwm cyffredinol o ran datblygiad ar ffasâd y fflatiau yw ffenestri bae bob yn ail llawr. Mae'r cynnig yn golygu llenwi i mewn rhwng lloriau er mwyn cydweddu â'r fflat sydd uwch ei ben ac oddi tano. Cydnabyddir y bydd y cynnig yn gosod cynsail i ddeiliaid fflatiau eraill wneud yr un peth. Cydnabyddir hefyd y bydd hyn yn newid rhythm cyfredol yr adeilad, fodd bynnag, nid ystyrir y byddai hyn yn cael effaith negyddol ar yr adeilad cyfredol na'r AHNE i'r graddau y byddai hynny'n rheswm dros wrthod y cais.
- Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn nodwedd anghydnaws oherwydd y gwaith y bwriedir ei wneud ar y ffasâd sy'n wynebu'r lôn.

- Byddai'n rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais Rheoliadau Adeiladu am y gwaith a byddent hwy'n edrych ar a fedr y balconïau gymryd unrhyw lwyth ychwanegol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

17C476 – Tynnu'r cladin presennol a gosod cladin newydd yn fflatiau Glyn Garth, Glyn Garth – caniatawyd 6/11/12

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r fflat dan sylw wedi'i leoli yn y bloc tal o fflatiau a adwaenir fel Glyn Garth Court. Lleolir y safle yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae ar lannau'r Fenai. Lleolir y fflatiau ar y ffordd Glyn Garth sy'n arwain o Borthaethwy i Fiwmares.

Y patrwm cyffredinol o ran datblygiad ar ffasâd y fflatiau yw ffenestri bae bob yn ail llawr. Mae’r cynnig yn golygu llenwi i mewn rhwng lloriau er mwyn cydweddu â’r fflat sydd uwch ei ben ac oddi tano.

Cydnabyddir y bydd y cynnig yn gosod cynsail i ddeiliaid fflatiau eraill wneud yr un peth. Cydnabyddir hefyd y bydd hyn yn newid rhythm cyfredol yr adeilad, fodd bynnag, nid ystyrir y byddai hyn yn cael effaith negyddol ar yr adeilad cyfredol na’r AHNE i’r graddau y byddai hynny’n rheswm dros wrthod y cais.

Mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig fel bod dyluniad y ffenestri’n gyson a gosodiad y fflatiau uwchben ac islaw iddo. Mae yna fân-newid oherwydd yn achos y ffrâm ar yr ochr chwith (wrth edrych o’r tu allan) mae rhaniad llorweddol y ffenestri sefydlog a’r rhai y gellir eu hagor rhywfaint yn uwch na rhai ffenestri’r fflatiau uwch ei ben ac oddi tano. Mae hyn am resymau diogelwch pan fydd y ffenestr uchaf yn cael ei hagor.

7. Casgliad

Nid ysytir y byddai’r datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr AHNE neu eiddo preswyl cyfagos.

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) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 25/02/2015 a 25/03/2015 o dan gais cynllunio rhif 17C476A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

12.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

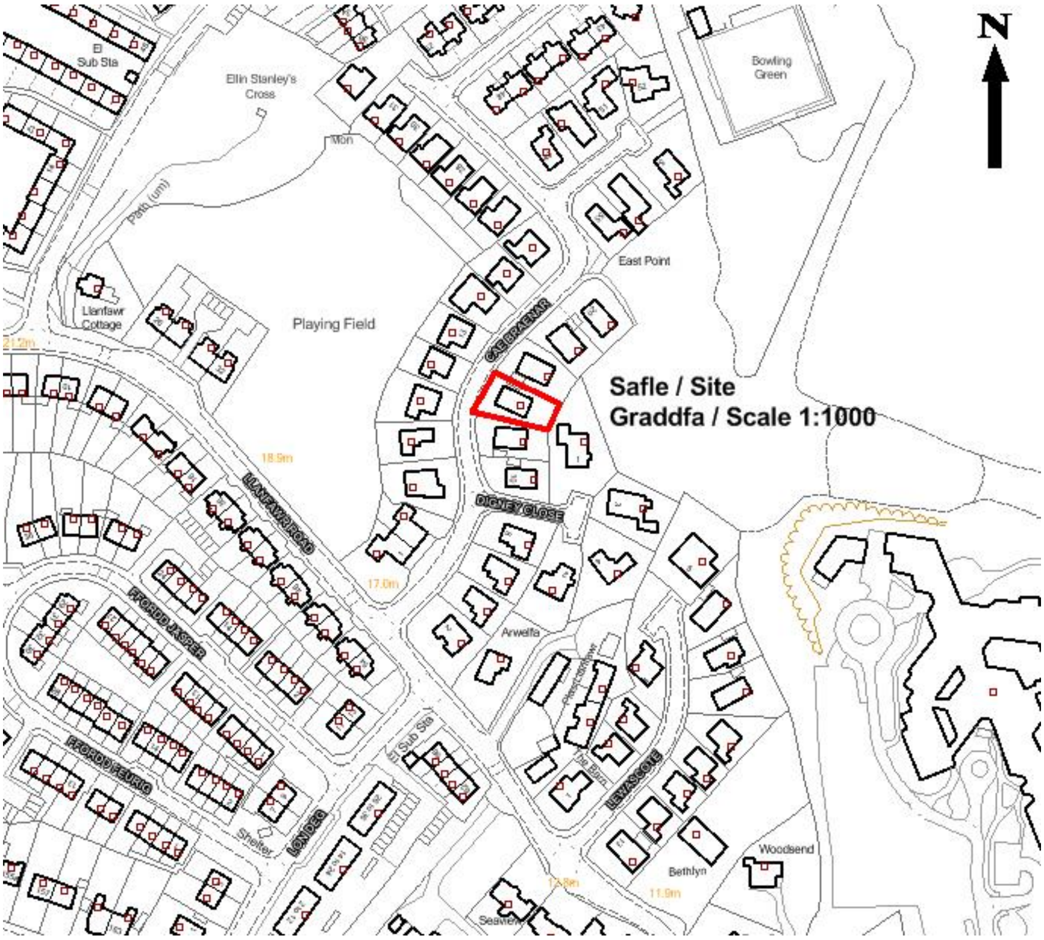
Rhif y Cais: **19C690C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gwynfor Jones

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

14 Cae Braenar, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais i mewn gan yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais mewn ardal breswyl yn Cae Braenar, Caergybi.

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ymestyn y tu cefn i'r annedd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
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 HP 7a – Estyniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Arwel Roberts – Gofynnodd i'r Pwyllgor Cynllunio Gorchmynion wneud penderfyniad ar y cais.

Aelod Lleol Raymond Jones - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Robert Jones - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Draenio – Sylwadau cyffredinol

Dwr Cymru - Sylwadau cyffredinol

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18/05/2015.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr wedi dod i law.

Maent yn pryderu ynghylch effeithiau'r cynllun arfaethedig o ran edrych drosodd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C690 – Addasu ag ehangu yn 14 Cae Braenar, Caergybi. Caniatáu 06/03/1998

19C690A - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys codi uchder y tô i ddarparu llety llawr cyntaf yn 14 Cae Braenar, Caergybi. Gwrthod 17/09/2014

19C690B - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys codi uchder y tô i ddarparu llety llawr cyntaf yn14 Cae Braenar, Caergybi. Gwrthod 04/11/2014

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn ymwneud a gwneud gwaith altro ac ymestyn y tu cefn i 14 Cae Braenar.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn un unllawr yn mesur 3.3 metr o led a 4.7 metr o uchder. Ni fydd yr estyniad arfaethedig yn uwch na'r annedd gyfredol ac ni fydd uchder y brif annedd yn cael ei gynyddu. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar gyfer yr estyniad yn dderbyniol.

Mae lefelau'r tir rhwng 14 Cae Braenar ac 1 Digney Close yn amrywio. Mae 1 Digney Close yn is na 14 Cae Braenar ac o'r herwydd ni fydd unrhyw edrych drosodd i ardd 1 Digney Close; fodd bynnag gall deiliaid 1 Digney Close weld ffenestri'r estyniad arfaethedig.

Ystyrir bod uchder arfaethedig y gwaith sgrinio ychwanegol a ddangosir ar y cynllun arfaethedig yn broblem; o'r herwydd argymhellir amod yn gofyn am fanylion pellach am y sgrin arfaethedig rhwng 14 Cae Braenar ac 1 Digney Close. Mae hyn er mwyn sicrhau bod uchder y sgrin ar y ffin yn addas ac yn ddigonol i leddfu unrhyw broblemau ynghylch edrych drosodd.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos na'r ardal o'i gwmpas i'r fath raddau y byddai hynny'n rheswm dros wrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrwyio 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) Gan gyfeirio at y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd oni fydd manylion am y sgrin ar y ffin rhwng yr ardd gefn 14 Cae Braenar ac 1 Digney Close wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig. Bydd y sgrin arfaethedig yn cael ei chodi yn unol â manylion a gymeradwyir cyn cychwyn ar ddatblygu'r estyniad a bydd yn cael ei chynnal wedyn mewn cyflwr tebyg am byth.

Rheswm: Er budd mwynderau trigiannol.

12.6 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

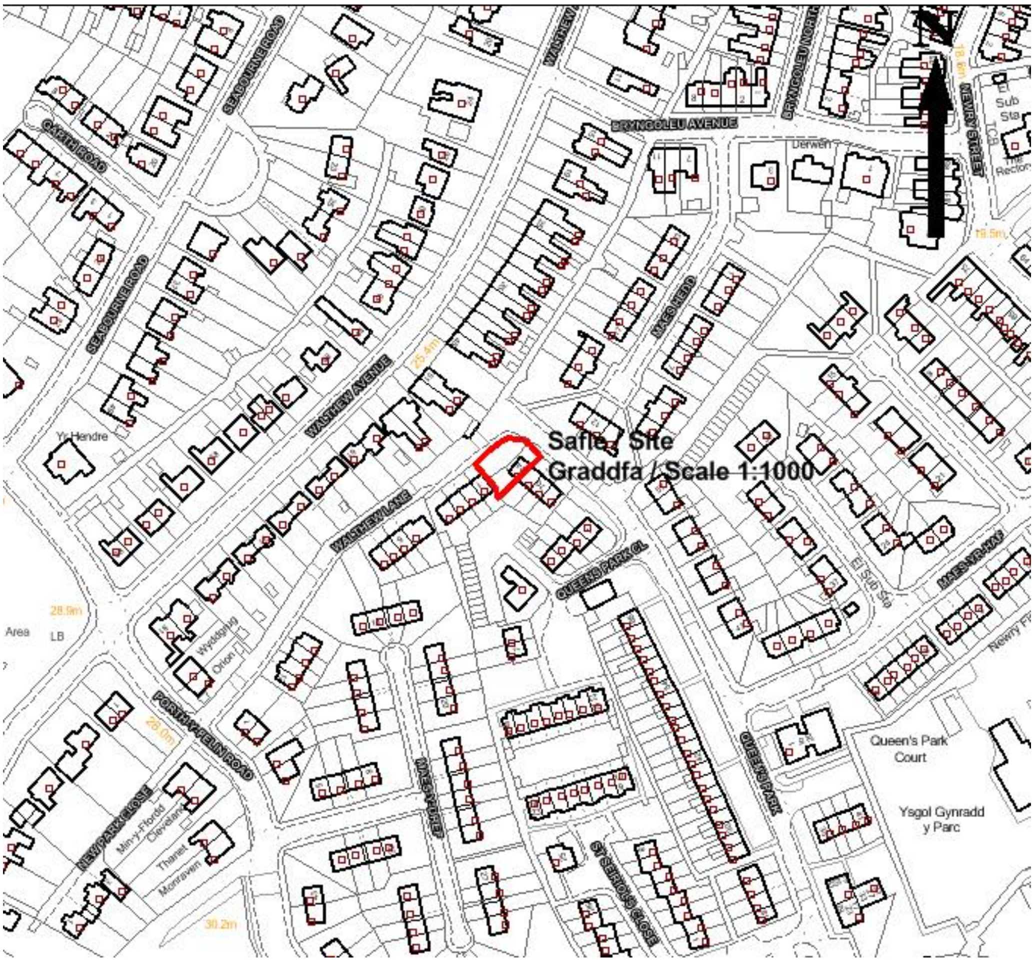
Rhif y Cais: **19C1156** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Mathew Doutch

Cais llawn i ymestyn y cwrtil ynghyd a addasu ag ehangu yn / Full application for extension of curtilage together with alterations and extensions at

74 Queens Park, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle mewn ardal breswyl yn Queen’s Park yng Nghaergybi.

Mae’r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ehangu ynghyd ag ymestyn y cwrtil cyfredol sydd ar hyn o bryd ym mherchenogaeth y Cyngor.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw’r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
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 HP 7a – Estyniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Arwel Roberts – Cefnogi

Aelod Lleol Raymond Jones - Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol Robert Jones - Dim ymateb adeg ysgrifennu’r adroddiad

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu’r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/05/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ehangu ar yr annedd ynghyd ag ymestyn y cwrtil cyfredol wrth ochr 74 Queen's Park. Ar hyn o bryd, y Cyngor yw perchennog y tir.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn un deulawr gyda tho crib ar ochr yr annedd i ffurfio cegin/ystafell fwyta newydd ar y llawr gwaelod ynghyd ag ystafell wely ar y llawr cyntaf. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol.

Bydd yr estyniad i'r cwrtil cyfredol yn golygu bod yr estyniad arfaethedig ar yr un safle â'r annedd.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn effeithio ar fwynderau eiddo cyfagos neu'r ardal o'i gwmpas i'r graddau y byddai hynny'n rheswm i wrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrwyio 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.

12.7 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

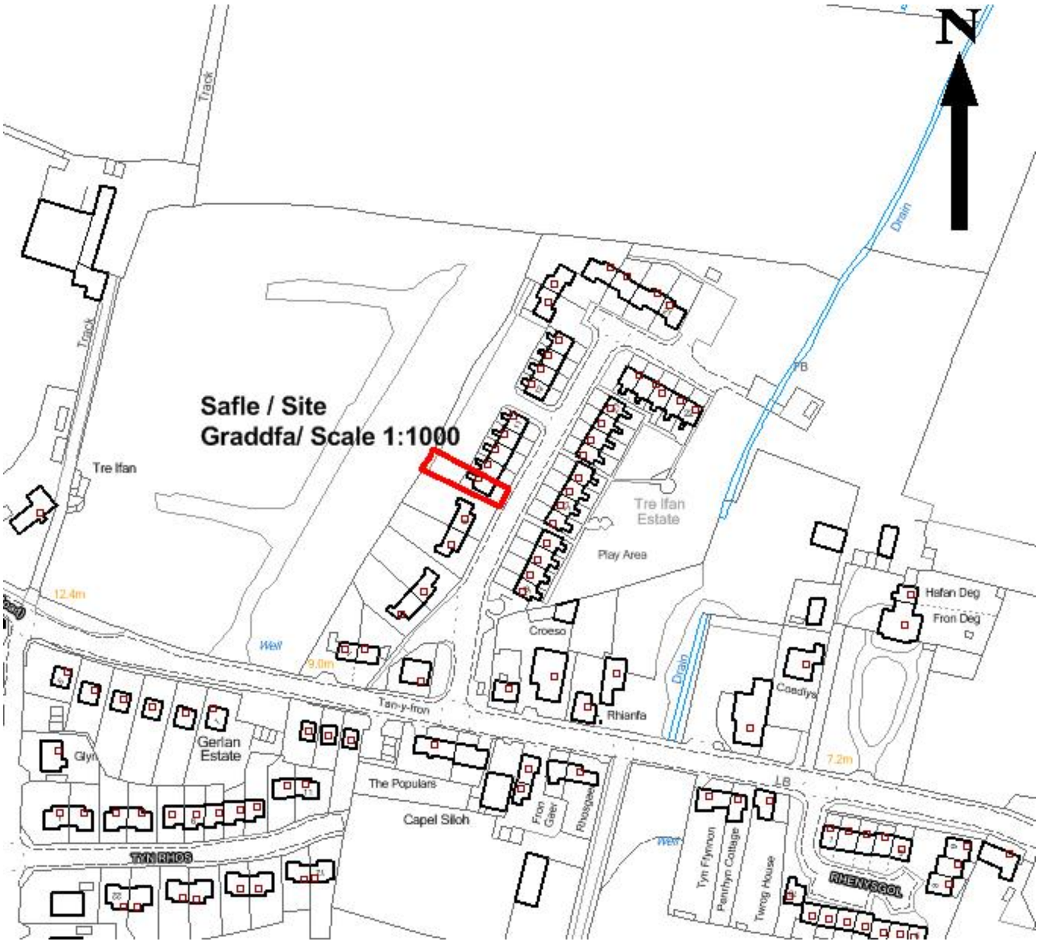
Rhif y Cais: **32C193** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gwyndaf Williams

Cais llawn ar gyfer ehangu'r cwrtil yn / Full application for the extension of the curtilage at

7 Tre Ifan Estate, Caergeiliog



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sydd biau'r tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle mewn ardal breswyl yn Stad Tre Ifan yng Nghaergeiliog.

Mae'r cynnig yn un i ymestyn y cwrtil preswyl cyfredol sydd, ar hyn o bryd, ym mherchenogaeth y Cyngor.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

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 Gwilym Owen – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Richard Dew - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/05/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cynnig yn ymwneud ag ymestyn y cwrtil preswyl presennol yng nghefn 3 Stad Tre Ifan.

Ar hyn o bryd, mae’r tir yn rhan o ardal barcio sydd wedi ei neilltuo i’r tai teras. Drwy ymestyn cwrtil yr annedd, bydd llain fechan o dir (yn mesur 14m x 5.5m) yn cael ei throi’n ardd. Bydd y wal a ddangosir A-B ar y cynllun 0.6m o uchder.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos na’r ardal gyfagos i’r graddau y byddai hynny’n rheswm dros wrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i’r Awdurdod Cynllunio Lleol. O’r herwydd, rwyf o’r farn y dylid caniatáu’r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrwyio 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.

12.8 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

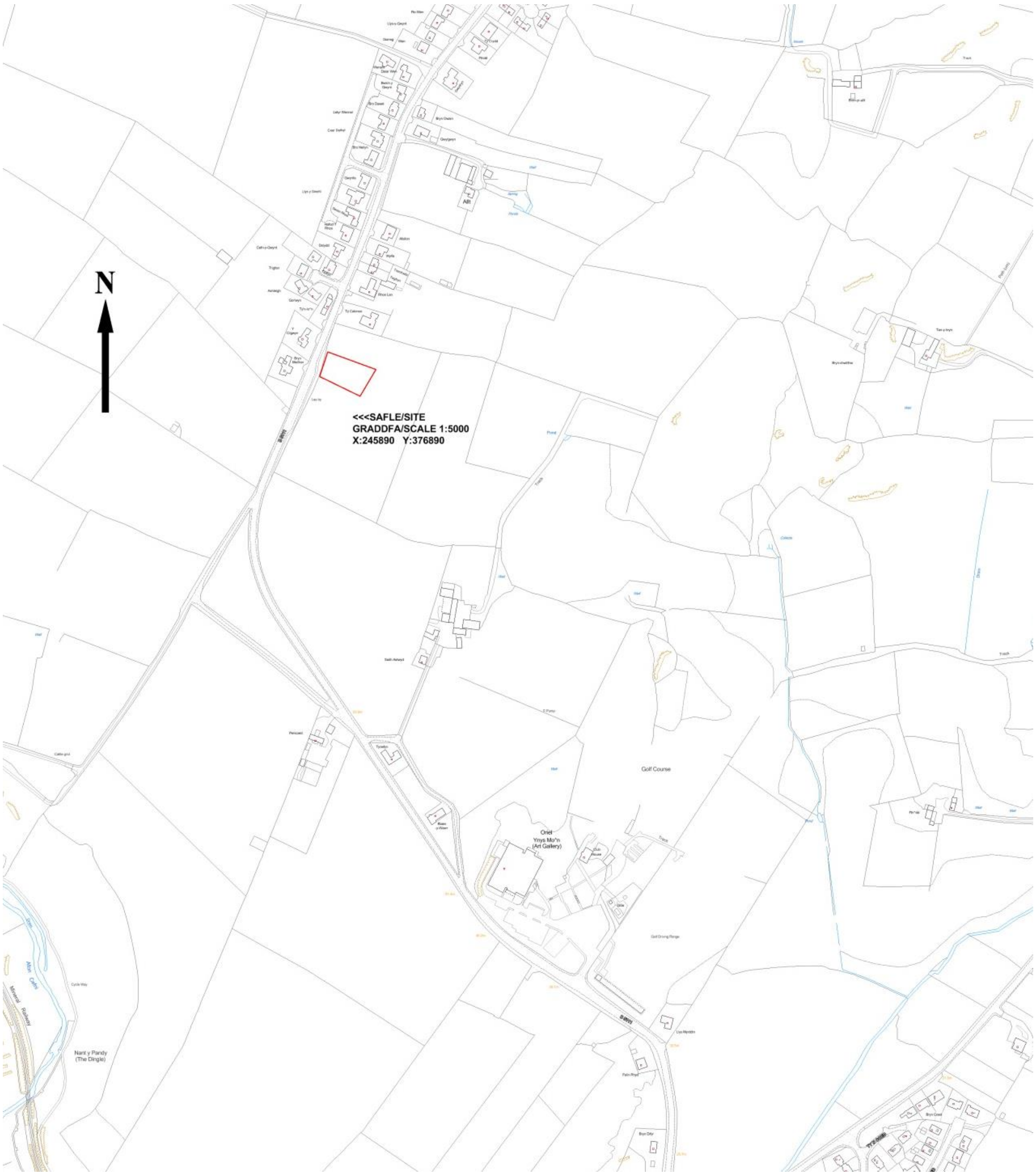
Rhif y Cais: **34LPA1009/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Estates (Property)

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir yn ymyl/Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land near

Saith Aelwyd, Rhosmeirch



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi cael eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Saith Aelwyd, Rhosmeirch.

Lleolir y safle ar ochr ddwyreiniol y B5111 ym mhen deheuol Rhosmeirch. Mae'n gae gwag ac mae anheddau ar ochr arall y ffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

Ydi hwn yn lleoliad derbyniol ar gyfer annedd o safbwynt polisi a mwynderau?

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Mein Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Lleoliad a Thir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Graddfa a Chyfnodau Adeiladu Tai
Polisi D4 – Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP5 – Hamledi a Chlystyrau Cefn Gwlad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Bob Parry) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Aelod Lleol (Nicola Roberts) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Draenio – Sylwadau

Dŵr Cymru – Caniatâd gydag amodau

Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau ar ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/02/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Rhosmeirch yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn lle dylai anheddau newydd fod o fewn y rhan ddatblygedig bresennol o'r anheddiad neu ffurfio estyniad bychan rhesymol iddo ac ni ddylai gyfateb i ymwthiad annymunol i mewn i'r tirlun ac ni ddylai niweidio mwynderau'r lleoliad.

Ni ddylai'r cynnig chwaith olygu y byddid yn mynd tros ben ofynion yr anheddiad am dai a rhaid i'r dyluniad adlewyrchu cymeriad yr adeiladau cyfredol.

Yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd mae'r anheddiad hwn yn cael ei nodi gan ffrâm ddangosol. O fewn y ffrâm hon, bydd anheddau unigol yn cael eu caniatáu ar safleoedd mewnlenwi a rhai sydd yn union gyfagos i'r anheddiad ac ni ddylent niweidio cymeriad y lleoliad nac ymwthio i mewn i'r cefn gwlad.

Bydd yr annedd hon wedi ei lleoli ger annedd gyfredol ac mae'n wir dweud bod yna rai eraill ar ochr arall y ffordd. Felly ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn yr achos hwn wedi'i lleoli ar ffin y datblygiad mewn safle na fyddai'n ymwthio i mewn i'r tirlun nac yn niweidio cymeriad y lleoliad.

At hyn, o ystyried mai byngalo sy'n cael ei gynnig ac mai cais amlinellol yw hwn lle y bydd manylion am y dyluniad yn cael eu cyflwyno ar ddyddiad yn y dyfodol ac y gellir ei sgriwtineiddio er mwyn sicrhau nad oes unrhyw edrych drosodd, ystyrir na fydd yr annedd yn achosi niwed gormodol i fwynderau'r deiliad cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi ac ni fydd yn niweidio mwynderau deiliaid preswyl cyfagos i raddau fyddai'n gwarantu gwrthod y cais

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 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: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(06) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 120 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(09) No surface water from within the curtilage of the site to discharge onto the county Highway. No development shall commence until full design details for the drainage of the site have been submitted to and approved by the Local Planning Authority. No dwelling shall be occupied until the approved scheme has been implemented in full and to the written satisfaction of the Local Planning Authority.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(10) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(11) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

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

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

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

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

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

(15) Rhaid i'r annedd a ganiateir drwy hyn fod yn fyngalo unllawr / gromen yn unig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

13.1 Materion Eraill **Other Matters**

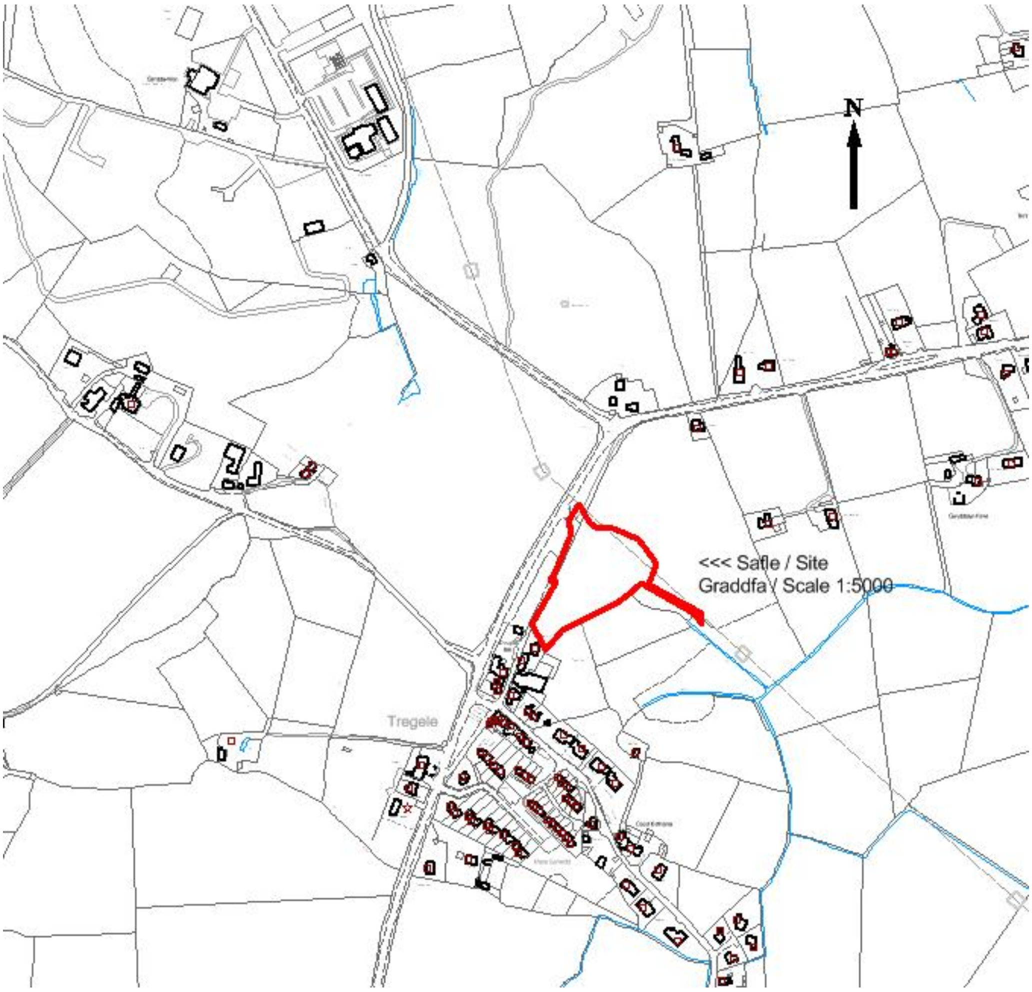
Rhif y Cais: **20C265E/SCR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Horizon Nuclear Power Wylfa Limited

Barn sgrinio ar gyfer codi Canolfan Rheoli Argyfwng Amgen (CRAA) a Labordy Arolwg Ardal (LAA), gosod is-orsaf drydan a gwaith cysylltiedig ar dir yn / Screening opinion for the erection of an Alternative Emergency Control Centre (AECC) and District Survey Laboratory (DSL), the siting of an electricity sub-station and associated works on land at

Wylfa Power Station, Tregele



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SWO)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Er mwyn diweddaru yr aelodau o'r holl faterion sydd yn ymwneud a'r datblygiad Wylfa Newydd.

Wedi ystyried y datblygiad arfaethedig, a chadw mewn cof y wybodaeth a gyflwynwyd a'r meini prawf dethol Rhestr 3 o'r Rheoliadau, ein barn yw ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar yr ymgylchedd ac **nid** oes angen asesiad.