

# Dogfen ir Cyhoedd



**CYNGOR SIR  
YNYS MÔN  
ISLE OF ANGLESEY  
COUNTY COUNCIL**

Dr Gwynne Jones  
Prif Weithredwr – Chief Executive  
CYNGOR SIR YNYS MÔN  
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL  
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices  
LLANGEFNI  
Ynys Môn - Anglesey  
LL77 7TW

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

<b>RHYBUDD O GYFARFOD</b>	<b>NOTICE OF MEETING</b>
<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION</b>	<b>PLANNING AND ORDERS COMMITTEE</b>
<b>DYDD MERCHER, 5 HYDREF 2016 am 1:00 y.p.</b>	<b>WEDNESDAY, 5 OCTOBER, 2016 at 1:00 p.m.</b>
<b>SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI</b>	<b>COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI</b>
<b>Swyddog Pwyllgor</b>	<b>Ann Holmes 01248 752518 Committee Officer</b>

## **AELODAU / MEMBERS**

Cynghorwyr / Councillors:

**Lewis Davies**  
**Jeffrey M.Evans**  
**John Griffith**  
**K P Hughes**  
**Vaughan Hughes**  
**Victor Hughes**  
**Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)**  
**Ann Griffith (Cadeirydd/Chair)**  
**Nicola Roberts**  
**Raymond Jones**  
**Sedd Wag (Heb Ymaelodi)/Vacant Seat (Unaffiliated)**

**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 rybudd 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 CYFARFOD 7 MEDI, 2016\_(Tudalennau 1 - 10)**

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Medi, 2016.

#### **4 YMWELIADAU SAFLE 21 MEDI, 2016\_(Tudalennau 11 - 12)**

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 21 Medi, 2016.

#### **5 SIARAD CYHOEDDUS**

#### **6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO\_(Tudalennau 13 - 18)**

6.1 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch

6.2 36C338A – Ysgol Henblas, Llangristiolus

6.3 39C561/FR – Y Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy

#### **7 CEISIADAU'N CODI\_(Tudalennau 19 - 30)**

7.1 17C226G – Ger y Nant, Llandegfan

7.2 25C255A – Tan Rallt, Carmel

**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**

7.3 44C102A – Hazelbank, Rhosybol

## **8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## **9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## **10 CEISIADAU'N GWYRO**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## **11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU\_(Tudalennau 31 - 52)**

12.1 15C215C – Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr

12.2 34C703 – Aldi, Llangefni

12.3 45C84M/ENF – Pendref, Penlon, Niwbwrch

12.4 46C530B – Yr Hen Dy Cychod, Lôn Isallt, Trearddur

## **13 MATERION ERAILL**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

## Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

### Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi 2016

- PRESENNOL:** Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd)  
Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd)
- Y Cynghorwyr Lewis Davies, K P Hughes, W T Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes a Nicola Roberts
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio,  
Swyddog Cynllunio,  
Cynorthwywyr Cynllunio,  
Swyddog Priffyrdd (JAR),  
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),  
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorwyr Jeff M.Evans, John Griffith a Raymond Jones.
- HEFYD YN  
BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Y Cynghorydd R A Dew (cais 7.1); Y Cynghorydd T. Ll Hughes (cais 7.2); Y Cynghorydd Llinos M. Huws (cais 7.3); Y Cynghorydd P S Rogers (cais 7.1)
- 

#### 1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

#### 2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau canlynol o ddiddordeb : -

Datganodd y Cynghorydd W T Hughes ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1.

Datganodd y Cynghorydd R O Jones ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1.

Datganodd y Cynghorydd T V Hughes ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 6.2 ond nododd ei fod wedi gofyn am gyngor cyfreithiol a chyngor gan Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru mewn perthynas â'r cais ac y caniateir iddo gymryd rhan yn y drafodaeth ar y cais a phleidleisio arno.

Datganodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â cheisiadau 6.2 a 7.3.

### **3 COFNODION**

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

### **4 YMWELIADAU SAFLE**

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 17 Awst 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

### **5 SIARAD CYHOEDDUS**

Nid oedd unrhyw siaradwyr cyhoeddus.

### **6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

#### **6.1 20C310B / EIA / RE - Cais llawn i adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer, isadeiledd a gwaith ategol cysylltiedig ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch**

*(Ar ôl datgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd W T Hughes a'r Cynghorydd R O Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais).*

**PENDERFYNWYD** gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

#### **6.2 36C338A - Cais llawn i godi annedd a garej ar wahân ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus**

*(Ar ôl datgan diddordeb yn y cais, gadawodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r pleidleisio).*

**PENDERFYNWYD** gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

#### **6.3 39C561 / FR / TR - Cais llawn i godi Canolfan Zorb ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn The Lodge, Ffordd Caergybi, Caergybi**

**PENDERFYNWYD** gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

## 7 CEISIADAU YN CODI

### 7.1 10C130 - Cais llawn i osod mesurydd parcio ym Maes Parcio Porth Trecastell, Aberffraw

*Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor ar gyfer y cais hwn er mwyn rhoi sylw i'r mater fel Aelod Lleol. Cadeiriwyd yr eitem gan yr Is-Gadeirydd.*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd teimladau cryf o fewn y gymuned leol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod llythyr ychwanegol yn cefnogi'r cais hwn wedi dod i law ers y cyfarfod diwethaf. Nododd bod y Pwyllgor, yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf 2016, wedi penderfynu gwrthod y cais, a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog. Y rheswm dros wrthod oedd y pryderon am yr effaith negyddol ar bobl leol ac ar dwristiaeth yn Ynys Môn. Pwysleisiodd mai cais yw hwn i osod mesurydd parcio yn y maes parcio yn hytrach na phenderfynu ar yr egwyddor o ddefnyddio'r maes parcio neu'r egwyddor o godi tâl am barcio. Ystyrir y byddai gosod mesurydd parcio yn cael effaith niwtral ar y dirwedd gyfagos ac y byddai'r mesurydd wedi ei sgrinio'n ddigonol. O'r herwydd, roedd yr argymhelliad yn parhau i fod yn un o wrthod.

Siaradodd y Cynghorydd Ann Griffith fel Aelod Lleol gan ddweud ei bod yn deall barn y Swyddogion Cynllunio a'r angen am resymau cynllunio digonol mewn perthynas â'r cais. Fodd bynnag, dywedodd fod codi tâl ar bobl leol i barcio ar y safle yn annerbyniol. Anogodd yr ymgeisydd i ystyried trefniadau arbennig ar gyfer pobl leol fel y rheini sydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar Draeth Llanddwyn. Dywedodd y Cynghorydd Griffith mai ei phryderon hi oedd y materion parcio ar y briffordd a'r materion posib o ran diogelwch y ffyrdd dros fisoedd yr haf.

Siaradodd y Cynghorydd Peter Rogers fel Aelod Lleol a dywedodd mai cais i leoli mesurydd yn unig yw hwn. Nododd bod yr ymgeisydd yn dymuno gwella'r profiad i ymwelwyr â'r ardal a'i fod yn derbyn argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd R A Dew, sef Aelod Lleol ar gyfer ardal etholiadol gyfagos, nad oedd wedi newid ei farn na'i safbwynt mewn perthynas â'r cais hwn ac 'roedd yn cwestiynu addasrwydd lleoli mesuryddion parcio o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol; nid oes cyfleusterau ar gael yn y maes parcio. Mae pobl leol ac ymwelwyr wedi mwynhau gweithgareddau hamdden yn yr ardal ers nifer o flynyddoedd ac mae pobl sy'n ymweld â'r Heneb yn yr ardal wedi bod yn parcio yn y maes parcio. Mae Cyngor Cymuned Llanfaelog yn gwrthwynebu'r cais hwn. Cyfeiriodd y Cynghorydd Dew at y problemau parcio ar y briffordd leol ger y safle pan fydd y maes parcio'n llawn; 'roedd o'r farn y gallai'r rhain waethygu os cymeradwyir codir tâl am barcio. Mae'r A4080 yn ffordd brysur a hon yw'r brif lôn i

Drac Rasio Ty Croes. Holodd pam nad yw'r ymgeisydd yn ystyried caniatáu parcio am ddim ar y safle ar gyfer trigolion lleol fel budd cymunedol.

Roedd y Pwyllgor yn rhanedig mewn perthynas â'r cais hwn. 'Roedd rhai aelodau o'r farn y dylid mabwysiadu agwedd ehangach o gofio effeithiau posib y cynnig ar dwristiaeth a'r trigolion lleol. Roedd y Cynghorydd Vaughan Hughes o'r farn y dylai'r Pwyllgor gadw mewn cof mai cais yw hwn i leoli mesurydd parcio ac 'roedd yn cefnogi argymhellid y Swyddog Cynllunio i ganiatáu'r cais. Nid oedd eilydd i'r cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cadarnhau penderfyniad y Pwyllgor i wrthod y cais oherwydd yr effaith ar y trigolion lleol sydd wedi gallu parcio am ddim ar y safle ers nifer o flynyddoedd, yr effaith ar yr AHNE a'r effaith bosib ar nifer yr ymwelwyr sy'n ymweld â'r Heneb ger y safle. Eiliodd y Cynghorydd W T Hughes y cynnig. Rhybuddiodd y Swyddogion nad oedd y rhesymau a gynigiwyd dros wrthod yn rhesymau cynllunio ac mai'r mater cynllunio oedd canlyniadau lleoli'r mesurydd parcio ei hun a dim mwy na hynny.

Ymataliodd y Cynghorwyr K P Hughes, T V Hughes a Nicola Roberts rhag pleidleisio.

**PENDERFYNWYD cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais am y rhesymau a roddwyd fel y nodir uchod.**

## **7.2 19C1174 / FR - Cais llawn i newid defnydd a wneir o dir i osod 103 o gynwysyddion at ddibenion storio yn y Parc Menter, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Awdurdod Lleol sydd berchen ar y tir ar gyfer safle'r cais.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf, 2016 penderfynodd yr Aelodau ohirio rhoi sylw i'r cais fel y gellir ystyried gwybodaeth ychwanegol mewn perthynas â phryderon Dŵr Cymru. Mae cynllun safle diwygiedig wedi dod i law erbyn hyn ac mae'r manylion wedi cael eu hanfon ymlaen at Dŵr Cymru i'w hystyried.

Dywedodd y Cynghorydd T. LI Hughes, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, fod ganddo bryderon ynglŷn â'r cais oherwydd materion llifogydd posibl a phlant lleol sy'n teithio yn ôl ac ymlaen i ysgolion yn yr ardal; mae'r safle yn agos at ddwy stad tai cymdeithasol fawr o eiddo'r Awdurdod Lleol. Nododd fod yr ardal yn agos at yr A55 a'r Orsaf Dân ac roedd ganddo bryderon ynglŷn â materion priffyrdd yno. Byddai lleoli'r 103 o gynwysyddion arfaethedig yn golygu cael gwared ar goed ger y safle. Nododd fod pryderon wedi'u codi hefyd ynghylch y defnydd o'r safle 24 awr y dydd ac y dylid ystyried gosod cyfyngiad ar yr oriau gweithredu.



Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ardal wedi ei dynodi'n Ardal Gweithredu Lleol ar gyfer datblygiad o'r fath. Roedd yn derbyn y gallai plant fod yn defnyddio'r safle, ond nododd mai safle at ddibenion datblygu yw hwn ac nid lle chwarae. Dywedodd y Swyddog y bydd ffens yn cael ei chodi o amgylch y safle arfaethedig.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd bod y rhwydwaith priffyrdd yn ardderchog ar gyfer datblygiad o'r fath. Dywedodd nad oedd y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn ffordd a fabwysiadwyd gan yr awdurdod lleol. Mae'r cynllun yn dderbyniol gan nad oes rhwystr i'r briffordd gyhoeddus. Dywedodd y Swyddog ymhellach nad oes llwybr swyddogol i blant a thriolion lleol ei ddefnyddio drwy'r safle.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod wedi mynychu'r ymweliad â'r safle ac y byddai'r safle gwyrdd hwn yn gyfle i greu lle chwarae i blant o ardal ddifreintiedig. Cyfeiriodd at y sylwadau a wnaed gan yr Aelodau Lleol yn ystod yr ymweliad â'r safle mewn perthynas â phlant yn defnyddio'r safle i gerdded i'r ysgol. Cyfeiriodd at yr ysgol newydd syn cael ei hadeiladu yng Nghaergybi a'r posibilrwydd y bydd mwy o blant yn gorfod cerdded i'r ysgol o'r ardal hon. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei wrthod.

Holodd y Cynghorydd Nicola Roberts a oedd Cynllun Rheoli Traffig wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais, yn enwedig ar gyfer y cyfnod adeiladu, a holodd a fyddai modd gosod amod i gyfyngu ar oriau gweithredu'r safle mewn perthynas â materion diogelwch. Ymatebodd y Swyddog Priffyrdd y gellid gweithredu Cynllun Rheoli Traffig yn ystod y cyfnod adeiladu.

Holodd y Cynghorydd Vaughan Hughes faint o bobl fyddai'n cael eu cyflogi ar y safle. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai 5 o bobl yn cael eu cyflogi ar sail amser llawn a 2 ar sail rhan amser ar ôl adeiladu'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd W T Hughes y cynnig.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod cynllun rheoli traffig ynghlwm â chymeradwyo'r cais.**

**7.3 25C255A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion yn cael eu cadw'n ôl ar dir yn Tan Rallt, Carmel**

*(Ar ôl datgan diddordeb yn y cais, gadawodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r pleidleisio).*

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf, 2016 penderfynodd Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Awst 2016 a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i amgylchedd.

Tynnodd y Swyddog Cynllunio sylw at newid i'r adroddiad a gyflwynwyd i'r Pwyllgor, sef bod y Cyngor Cymuned bellach yn cefnogi'r cais. Cafwyd 3 llythyr gyda sylwadau ychwanegol yn nodi y bydd y fynedfa gyferbyn ag annedd ac y gallai loriau fod yn bacio i mewn i'r fynedfa. 'Roeddent hefyd yn sôn am faterion draenio. Dywedodd fod y Swyddog Cynllunio o'r farn y byddai'r annedd arfaethedig wedi'i lleoli mewn safle na fyddai'n cyd-fynd yn dda â'r patrwm datblygu cyfredol ac y byddai'n ymwthio i dirwedd wledig ac y byddai'n andwyo i fwynderau.

Dywedodd y Cyngorydd Lewis Davies ei fod yn ymwybodol bod amodau wedi'u gosod ar safle'r cais yn dilyn cymeradwyo codi eiddo cyfagos. Ymatebodd y Swyddog Cynllunio fod yr ardal hon wedi ei dynodi ar gyfer ei thirlunio pan roddwyd caniatâd cynllunio i'r eiddo cyfagos. Dywedodd y Cyngorydd Davies nad oedd unrhyw waith tirlunio wedi ei wneud a chynigiodd y dylid gohirio rhoi sylw i'r cais hwn er mwyn caniatáu i Swyddogion ymchwilio i'r rhesymau pam na lynwyd wrth yr amod. Nid oedd eilydd i'r cynnig.

Siaradodd y Cyngorydd Llinos M. Huws fel Aelod Lleol a dywedodd fod pentref Carmel wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad clwstwr o dan Bolisi 50 a bod y cais hwn ar ffin y clwstwr a nodwyd. Mae'r safle o fewn ffin y cyfyngiad cyflymder ar gyfer y pentref ac nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais.

Dywedodd y Cyngorydd T V Hughes ei fod yn bryderus na lynwyd wrth amodau a osodwyd mewn perthynas ag eiddo cyfagos.

Dywedodd y Cyngorydd K P Hughes ei fod wedi rhoi ystyriaeth briodol i'r cais hwn a'i fod yn ystyried y dylid ei gymeradwyo. Eiliodd y Cyngorydd W T Hughes y cynnig.

Cynigiodd y Cyngorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliodd y Cyngorydd T V Hughes y cynnig.

Yn y bleidlais ddilynol, cariwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais o 5 pleidlais i 2 gyda'r Cyngorwyr K P Hughes, Vaughan Hughes, W T Hughes, R O Jones a Nicola Roberts pleidleisio o blaid y cais a'r Cyngorwyr Lewis Davies a T V Hughes yn pleidleisio yn erbyn.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyriwyd ei fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50.**

*(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais).*

## **8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau economaidd yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **9 CEISIADAU AM DAI Fforddiadwy**

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau am dai fforddiadwy yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **10 CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI**

### **10.1 24C261B - Cais llawn i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Dafarn Drip, Penysarn**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn un sy'n tynnu'n groes i Gynllun Lleol mabwysiedig Ynys Môn ond y gellir ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Cynigiodd y Cynghorydd R O Jones bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

### **10.2 45C467 - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger Penparc, Niwbwrch**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn un sy'n tynnu'n groes i Gynllun Lleol mabwysiedig Ynys Môn ond y gellir ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr ardal wedi ei dynodi'n Bentrefan a Chlwstwr Cefn Gwlad o dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a gellir cefnogi'r cais fel safle mewnlenwi sydd yn union gyfagos i ran ddatblygedig y pentrefan gwledig.

Mynegodd y Cynghorydd T V Hughes ei bryderon bod caniatáu anheddau dros y blynyddoedd yn yr ardal hon - sydd wedi ei dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol - wedi troi ardal Penlon i fod yn bentref ynddo'i hun a bod hynny wedi

newid cymeriad yr ardal. Cyfeiriodd at faterion llifogydd yng nghyffiniau'r cais. 'Roedd y Cynghorydd Hughes yn gwrthwynebu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig i ganiatáu.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## **11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION**

Nid ystyriwyd unrhyw gynigion o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU**

### **12.1 17C226G - Cais llawn i wneud gwaith altro ac estyniadau yn Ger y Nant, Llandegfan**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol.

Fel Aelod Lleol, gofynnodd y Cynghorydd Lewis Davies am ymweliad â'r safle er mwyn i'r Aelodau gael gweld faint y gwaith altro a'r estyniadau arfaethedig ac effaith hynny ar fwynderau eiddo cyfagos. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

**PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.**

### **12.2 44C102A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol**

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

Fel Aelod Lleol, gofynnodd y Cynghorydd W T Hughes am ymweliad â'r safle er mwyn i'r Aelodau gael gweld cyd-destun safle'r cais o'i gymharu ag eiddo cyfagos. Eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig.

**PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.**

### **13 MATERION ERAILL**

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod cais wedi dod i law i ddymchwel yr adeiladau presennol ond nododd nad oedd angen caniatâd cynllunio i wneud hynny.

**PENDERFYNWYD** nodi'r wybodaeth.

**Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH  
CADEIRYDD**



## YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

### Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 21 Medi, 2016

<b>YN BRESENNOL:</b>	Y Cyngorydd R.O. Jones (Is-Gadeirydd)  Y Cyngorwyr Lewis Davies, Jeff M. Evans, John Griffith, T.V. Hughes, Vaughan Hughes, W.T. Hughes (ar gyfer cais 1 yn unig).
<b>WRTH LAW:</b>	Swyddog Cynllunio (GJ), Swyddog Priffyrdd (JAR).
<b>YMDDIHEURIADAU:</b>	Dim wedi eu derbyn.
<b>HEFYD YN BRESENNOL:</b>	Neb

---

**1. 44C102A – Cais amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir y tu cefn I Hazelbank, Rhosybol**

Rhoes y Swyddog Cynllunio gyflwyniad ac eglurodd y byddai'r fynedfa bresennol yn cael ei defnyddio ar gyfer y datblygiad.

Eglurodd y Swyddog Priffyrdd y byddai'r wal bresennol yn cael ei gostwng 1 metr am y 2 fetr gyntaf fel y gellid sicrhau'r gweledd angenrheidiol.

Yna, rhoes y Swyddog Cynllunio gyflwyniad ar y safle arfaethedig ac eglurodd mai'r agymhelliad oedd gwrthod oherwydd ystyriwyd bod y datblygiad yn un 'tandem'.

Gofynnwyd am esboniad ynghylch ffin safle'r cais.

Gofynnwyd cwestiynau pellach ynghylch a fyddai'r adeiladau cyfredol yn cael eu dymchwel. Mewn ymateb, cadarnhaodd y Swyddogion y byddant yn cael eu dymchwel, fodd bynnag, nid oedd hynny'n rhan o linell goch y safle datblygu.

**2. 17C226G – Cais llawn i wneud gwaith altro ac ehangu yn Gernant, Llandegfan**

Rhoes y Swyddog Cynllunio gyflwyniad ac esboniad byr o hanes y safle. Dangoswyd estyniadau blaenorol i'r aelodau ac eglurwyd yr estyniad newydd arfaethedig.

Gofynnwyd am esboniad a fyddai'r garej yn cael ei dynnu allan oherwydd byddai'n lleihau cynnydd canrannol yr estyniadau. Eglurodd y Swyddog Cynllunio bod y garej yn rhan o'r cynnig.

**Y CYNGHORYDD R.O. JONES  
IS-GADEIRYDD YN Y GADAIR**





6.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

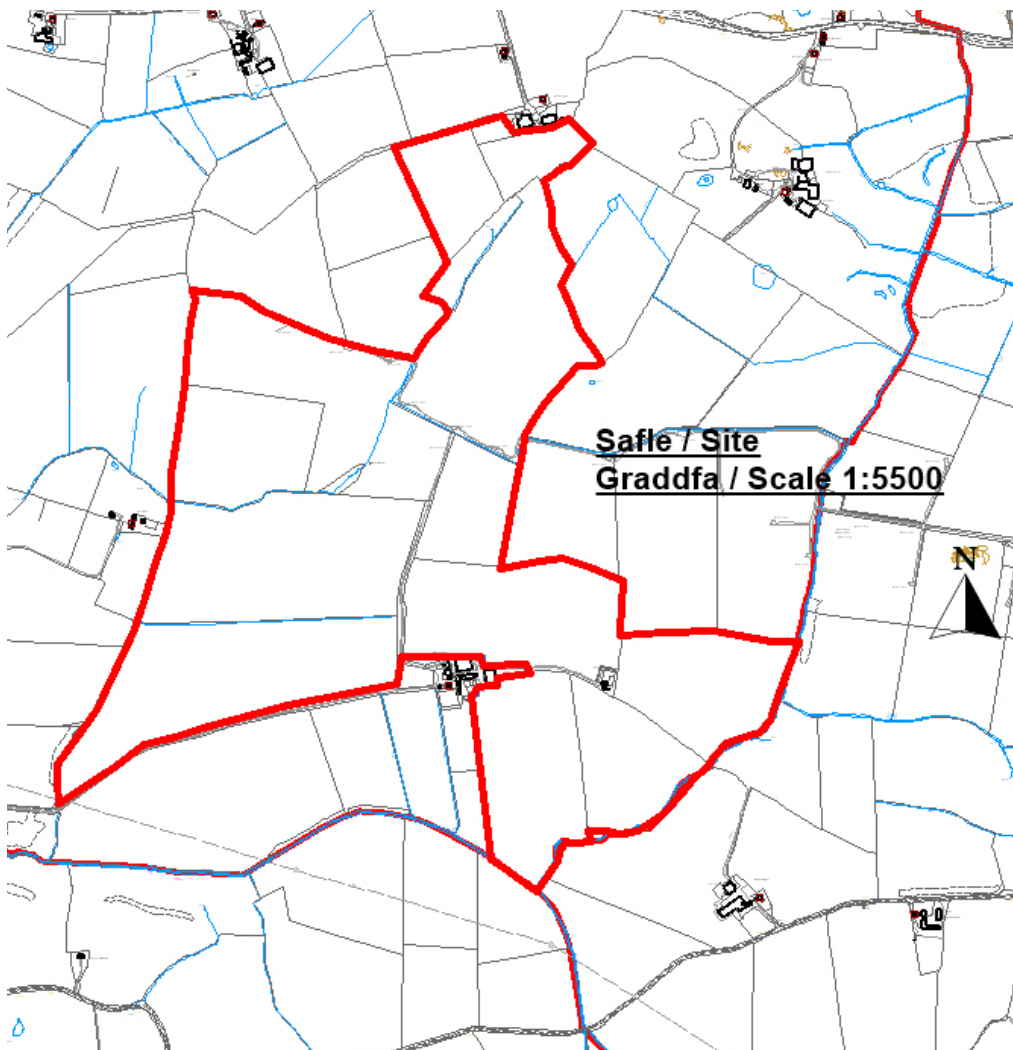
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd**

**Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MWp ynghyd ag offer a isadeiledd cysylltiedig a gwaith ategol ar dir ger / Full application for the construction of a 49.99MW solar array farm together with associated equipment, infrastructure and ancillary works on land adjacent to**

**Rhyd y Groes, Rhosgoch**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)**

**Argymhelliad:**

Gohirio

Er mwyn asesu gwybodaeth ychwanegol sydd wedi ei dderbyn gan yr Asiant

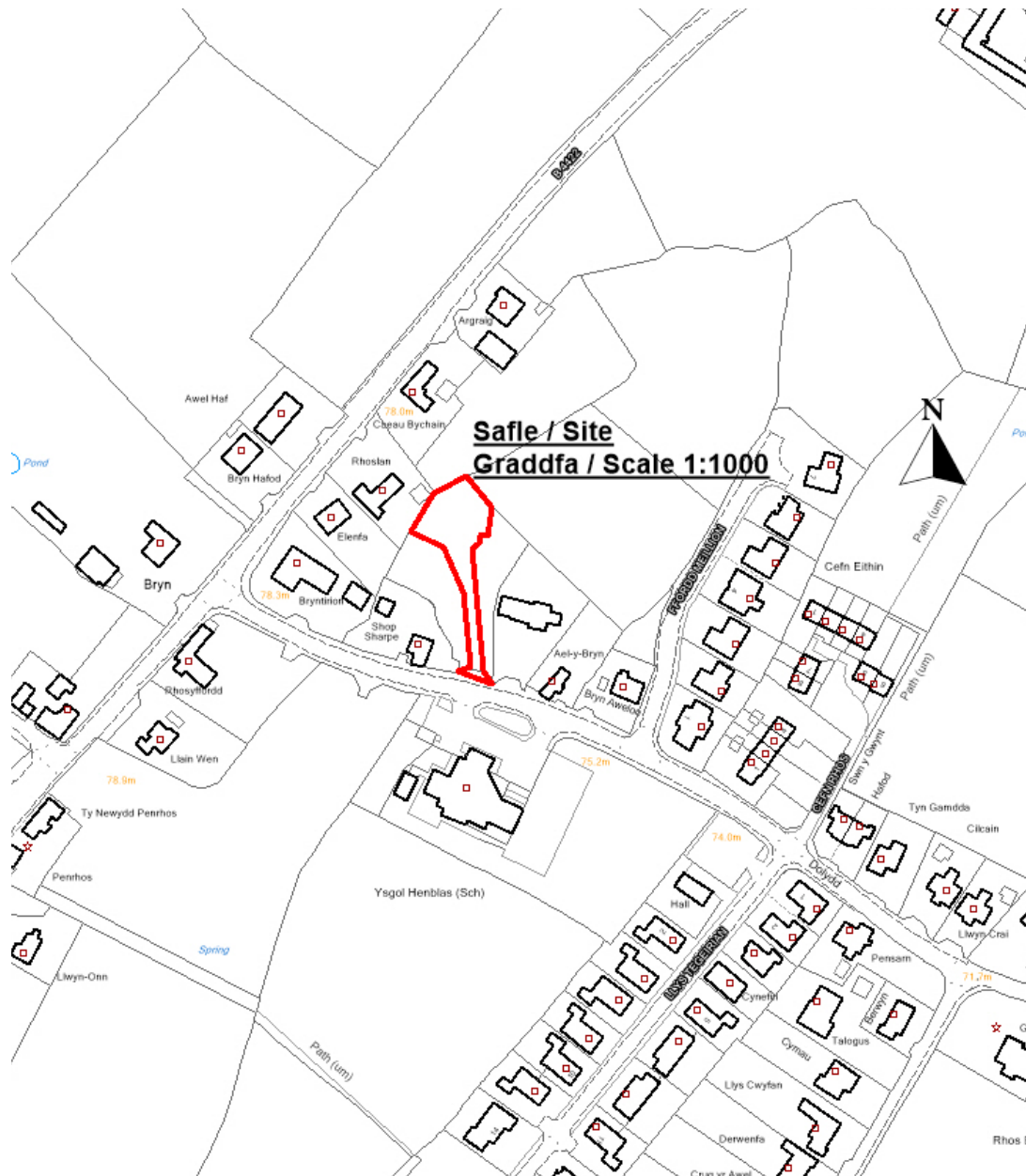
Rhif y Cais: 36C338A Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Steven Owen

Cais llawn i godi annedd ynghyd a chodi modurdy arwahan ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a dwelling and detached garage on land opposite

Ysgol Henblas, Llangristiolus



**Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)**

**Argymhelliad:**

Gohirio

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

Fel mae'r Aelodau'n gwybod, cafodd y cais ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Medi 2016 er mwyn cael gwybodaeth bellach mewn perthynas â draenio a phriffyrdd.

Mae'r wybodaeth ychwanegol i gefnogi'r cais bellach wedi dod i law ac fel y gellir cynnal y broses ymgynghori a chyhoeddusrwydd statudol, bydd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 2 Tachwedd.

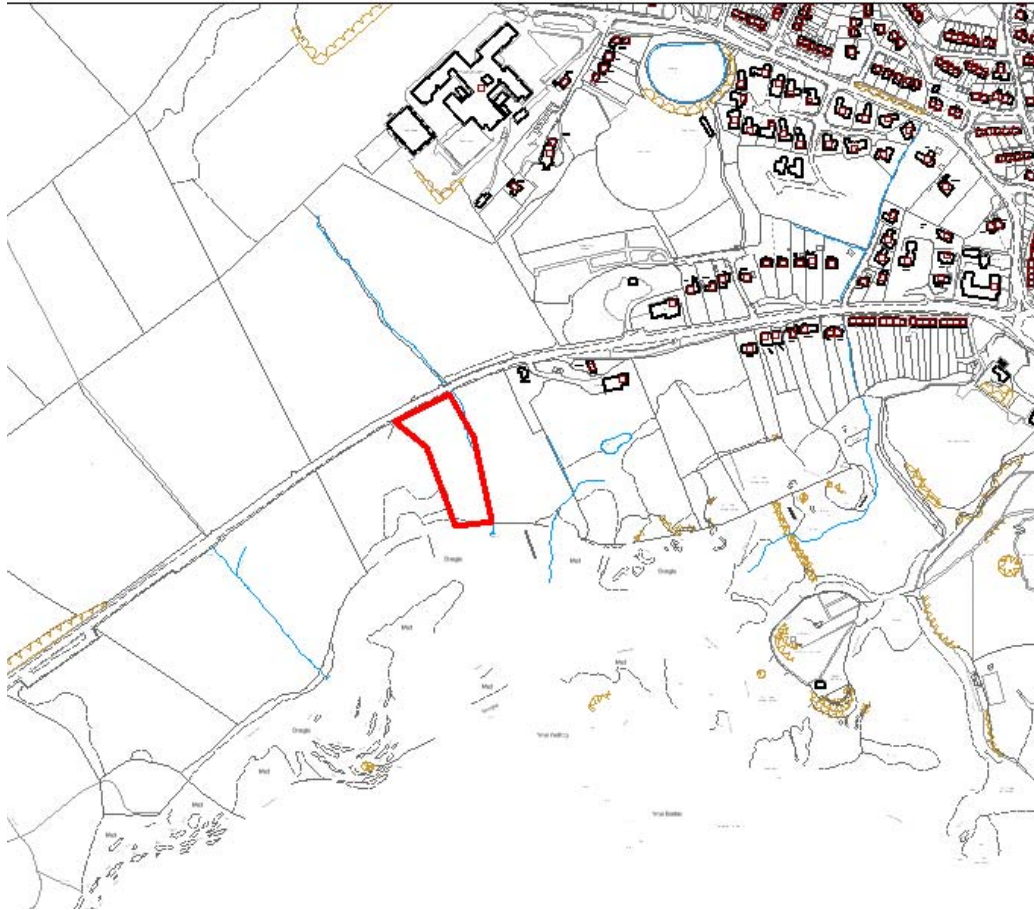
Rhif y Cais: **39C561/FR/TR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr George Ulrich**

**Cais llawn ar gyfer codi Canolfan Zorb ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger / Full application for the erection of a Zorb Centre together with the construction of a vehicular access and car park on land adjacent**

**The Lodge, Ffordd Caergybi / Holyhead Road, Porthaethwy / Menai Bridge**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016**

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

**Argymhelliad:**

**Gohirio**

Mae'r cais wedi ei ohirio. Mae'r newidiadau diweddaraf ir cais or fath a raddfa fel bod angen ail ymgynhori each unwaith eto. Gan ystyried hyn y bwriad ydi tynnu y cais or pwyllgor hyd nes bod fwy o bendantrwydd ynghylch y bwriad.

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

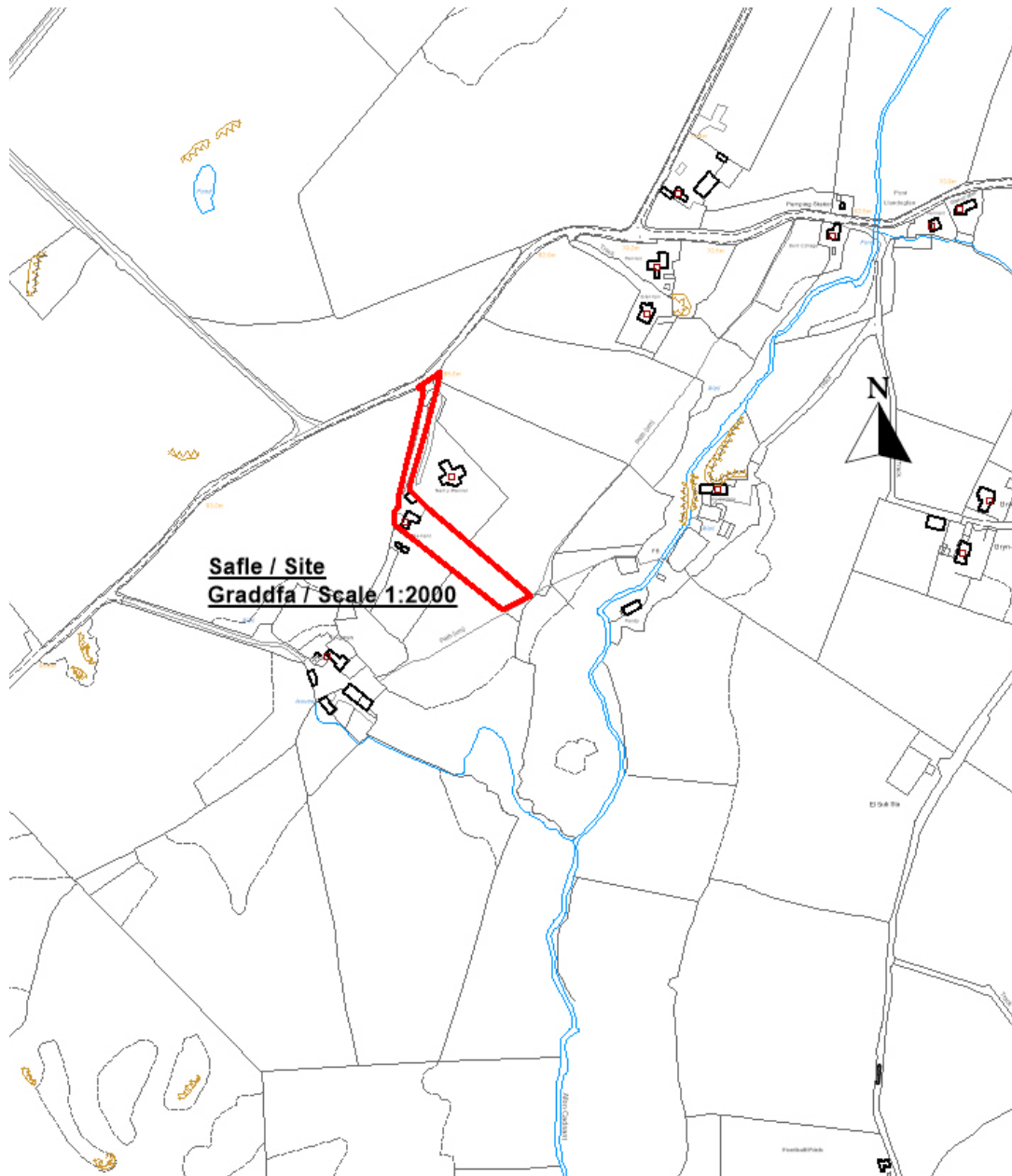
Rhif y Cais: **17C226G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs Arwyn & Einir Williams**

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

**Ger y Nant, Llandegfan**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod.

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

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 7<sup>fed</sup> Medi 2016, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad ar 21<sup>ain</sup> Medi ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

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

Cais llawn yw hwn i wneud gwaith altro ac estyniadau yn Ger Nant, Llandegfan,

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

Y mater allweddol ydi a yw'r cynllun arfathedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 55 – Newid defnydd adeiladau allannol

Polisi 58 - Estyniadau

#### **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 EN1 – Tirwedd

Polisi HP7a – Estyniadau

Policy HP8 – Addasiadau Gwledig

#### **Polisi Cynllunio Cymru (8<sup>fed</sup> Argraffiad), Ionawr 2016**

#### **Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad**

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

**Aelod Lleol Lewis Davies** – Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

**Aelod Lleol Carwyn Jones** – Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

**Aelod Lleol Alwyn Rowlands** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

**Dwr Cymru** – Sylwadau Safonol



## **Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau Safonol**

### **Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd**

cyhoedduswydd i'r cais mewn dau ffordd.

Rhoddwyd rhybudd ger y safle, ac anfonwyd

llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos.

Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd

10/08/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

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

17C226 - Codi bloc stablau ar dir yn Nant y Wennol, Llandegfan - Cymeradwywyd 07/03/94

17C226A - Addasu bloc stablau i fod yn annedd ynghyd â gwaith altro ac estyniadau a gosod tanc septig newydd yn Nant y Wennol, Llandegfan - Cymeradwywyd 14/12/04

17C226B - Cynlluniau diwygiedig ynghylch cais 17C226A a gymeradwywyd yn ddiweddar ar gyfer addasu bloc stablau i fod yn annedd yn Nant y Wennol, Llandegfan - Gwrthodwyd 09/12/05

17C226D - Addasu ac estyniadau ynghyd â ffurfio dreif newydd yn Nant y Wennol, Llandegfan - Cymeradwywyd 05/10/06

17C226E - Codi garej ddwbl ar wahân yn Gernant, Llandegfan - Cymeradwywyd 20/12/10

17C226F - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i Gernant, Llandegfan - Tynnwyd yn ôl 24/03/16.

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

#### **Cefndir i safle'r cais**

Rhoddwyd caniatâd cynllunio dan gais cynllunio 17C226A i addasu bloc stablau i fod yn annedd o dan ddarpariaethau Polisi 55 (Addasiadau) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

#### **Ystyriaethau polisi**

Dywed Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn;

Bydd caniatâd yn cael ei roddi i droi adeilad sydd eisoes yn bod, a hwnnw heb fod mewn pentref nac ar gyrion pentref, yn annedd neu'n llety gwyliau, os yw'r :-

- i. Adeilad yn ddigon diogel a chadarn ac yn un y mae modd ei addasu heb wneud gwaith adeiladu newydd a sylweddol neu heb godi estyniad sy'n cyfateb i godi tŷ newydd.
- ii. Nodweddion dymunol yr adeilad yn cael eu diogelu ac lle mae'r nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu cadw.
- iii. Gwaith addasu yn adlewyrchu cymeriad, graddfa a gosodiad yr hen adeilad ac yn golygu gwaith altro bychan yn unig yn allanol, onid oes modd dangos y bydd gwedd yr adeilad yn cael ei wella'n sylweddol.
- iv. Cynnig, gan gynnwys y libart ynghlwm wrtho a'r gwasanaethau, ddim yn ymwthio'n annymunol i'r tirlun nac yn amharu ar brydferthwch y cyffiniau.
- v. Darpariaeth ar gyfer mynedfa, cyfleusterau parcio, llecyn agored a threfniadau carthffosiaeth i gyd yn foddhaol.

Dywed Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd;

Canaiter addasu adeilad sydd wedi ei leoli mewn clwstwr, pentrefan, neu yn y cefn gwlad agored i fod yn annedd neu'n llety gwyliau:

i) os yw'r adeilad yn strwythurol gadarn ac y gellir ei addasu heb waith ailadeiladu neu estyniad helaeth a fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd; a

ii) os yw unrhyw nodweddion cynhenid o werth yn yr adeilad yn cael eu cadw ac unrhyw nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu; a

iii) os yw'r cynllun addasu yn parchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeilad presennol, ac yn golygu mai dim ond mân newidiadau allanol a wneir, oni bai y gellir dangos y bydd y gwaith yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol; a

iv) os nad yw'r cynnig, gan gynnwys unrhyw gwrtil a seilwaith cysylltiedig, yn arwain at ymwithiad annymunol yn y tirlun nac yn niweidio mwynderau'r ardal leol; a

v) os bydd y trefniadau mynediad, parcio, mwynderau, a charthffosiaeth yn foddhaol.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Addasiadau Gwledig yn datgan bod yn rhaid i estyniadau fod yn eilradd i'r strwythur gwreiddiol a dylai cynlluniau fabwysiadu'r egwyddor o addasu'r adeilad yn hytrach na newid ei ymddangosiad yn radical i gyd-fynd â'r defnydd newydd.

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Nid yw safle'r cais o fewn anheddiad neu ffin gydnabyddedig ac mae wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored.

'Roedd y bloc stablau gwreiddiol yn mesur 79.3 o fetrau sgwâr a chymeradwywyd addasiadau ac estyniadau'n ddiweddarach dan gais gyfeirnod 17C226D oedd yn estyniad 24.75 metr sgwâr (sy'n cyfateb i gynnydd o 30%). Cymeradwywyd cais arall wedi hynny ar gyfer garej ddwbl a oedd yn 41.89 o fetrau sgwâr.

### **Y Cynnig**

Cais yw hwn am newidiadau ac estyniadau ychwanegol sy'n 100.94 o fetrau sgwâr (sy'n cyfateb gynnydd o 125%). Byddai hyn yn cyfateb i gynnydd o 155% ar yr adeilad allanol gwreiddiol yn y cefn gwlad agored.

Er yn derbyn y gellir dadlau bod y cynigion presennol yn gwella edrychiad yr adeilad, ni ystyrir bod y cais hwn yn cydymffurfio ag ysbryd Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n ceisio parchu cymeriad, maint a gosodiad adeiladau cyfredol. Mae'r polisi yn mynd ymlaen i ddweud y dylid gallu addasu'r adeilad heb wneud gwaith ailadeiladu mawr neu estyniad helaeth a fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd.

### **7. Casgliad**

Nid yw'r cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn na Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Byddai'r cynnig yn gynnydd pellach o 125% yn yr arwynebedd llawr sy'n mynd y tu hwnt i'r meini prawf yn y polisïau a nodir uchod mewn lleoliad cefn gwlad agored. Pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo, byddai'n gosod cysail ar gyfer cymeradwyo ceisiadau pellach yn y dyfodol.

### **8. Argymhelliad**

#### **Gwrthod**

(01) Mae maint yr estyniad yn mynd ymhell y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ddisgrifio'n rhesymol fel mân-estyniadau allanol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi A6 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad), Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy Gwledig a Chanllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

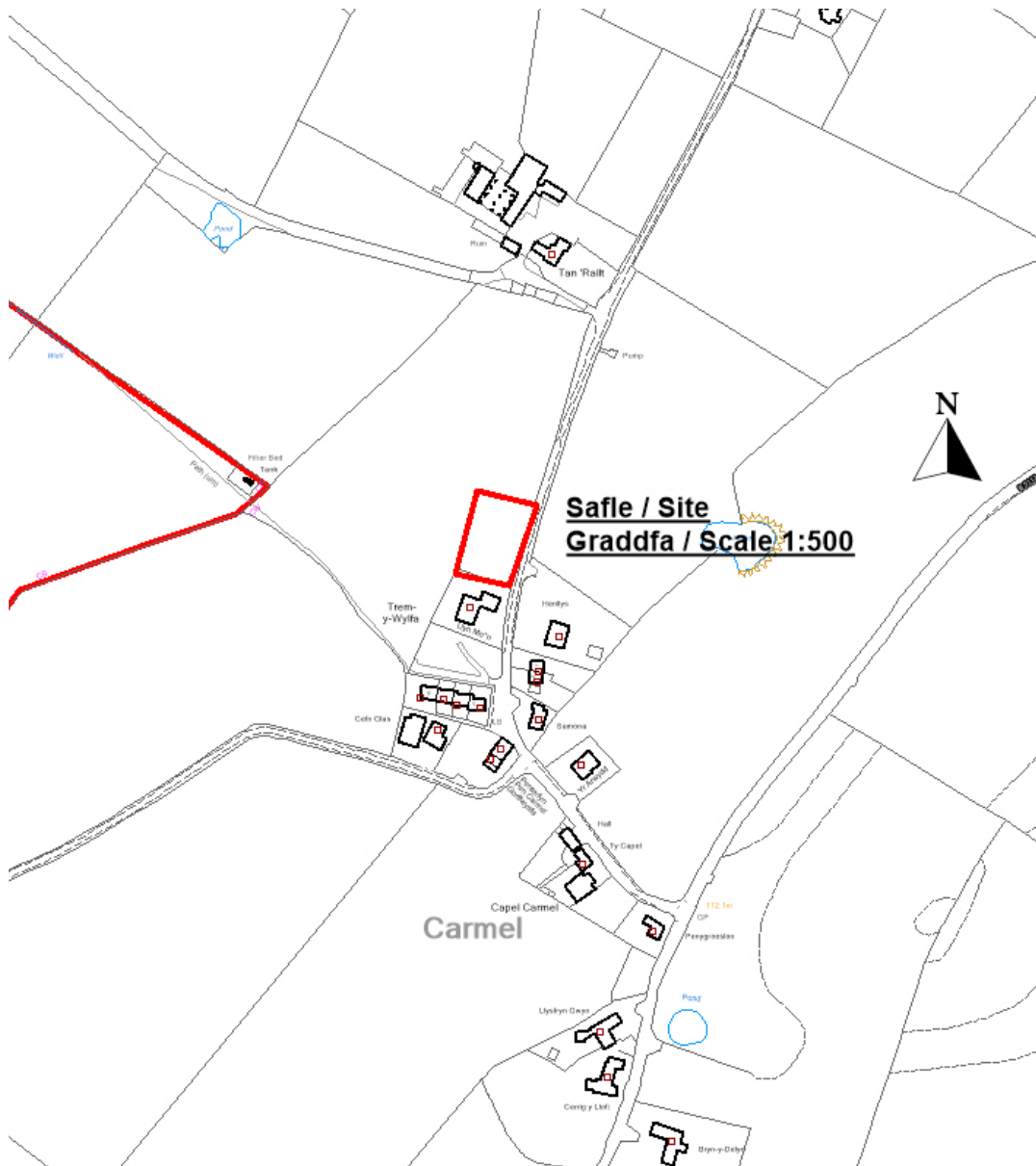
Rhif y Cais: **25C255A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mrs Medwen Roberts**

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir yn / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land at**

**Tan Rallt, Carmel**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod.

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

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio yn dilyn ei gyfeirio yma gan un o'r Aelodau Lleol y Cynghorydd LI M Huws.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 27<sup>ain</sup> Gorffennaf, 2016 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 17eg Awst, 2016 a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

Mae'r Aelodau wedi ymweld â'r safle ac wedi penderfynu caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog yn y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor.

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

Mae cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi annedd gyda'r manylion llawn ynglŷn â'r fynedfa wedi eu cadw'n ôl ar dir ger Llynonn (Llyn Mon ar y cynllun).

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

Y mater allweddol yw a ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd yn cael effaith ar fwynderau.

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi 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 wedi ei atal**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 - Pentrefi

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

**Cyngor Cymuned** – Dim gwrthwynebiad

**Aelod Lleol, LI M Huws** – Wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r pwyllgor ar gyfer ymweliad safle.

**Awdurdod Prifffyrdd** – Caniatâd gydag amodau

**Dŵr Cymru** – Dim gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ac fe anfonwyd llythyr personol at ddelliaid eiddo cyfagos yn eu hysbysu am y cais.

Derbyniwyd pedwar o lythyrau ac mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

- Byddai'n tynnu tir o ddaliad amaethyddol
- Byddai'n creu traffig ychwanegol mewn ardal wledig ar hyd lôn fechan sy'n anaddas
- Dim siopau/meddygon gerllaw
- Dylai'r tir gael ei ddefnyddio i bwrrpas tirlunio yn unol â'r cais cynllunio ar gyfer Llynnon
- Mae yna gyfamod ar y tir hwn sydd eto i'w ddiwallu.
- Mae'r safle y tu allan i ddarpariaethau Polisi 50 a byddai'n creu datblygiad rhubanaidd.
- Bydd y fynedfa'n achosi problemau i'r eiddo gyferbyn
- Posibilrwydd y ceir problemau draenio
- Mae'r Pwyllgor yn gweithredu fel rheithgor, felly hoffwn gael sicrwydd nad oes unrhyw aelod yn perthyn i'r ymgeisydd neu ag unrhyw gyswllt ag ef/hi ynghyd â manylion am gyfansoddiad ('make up') y pwyllgor (mae'r llythyr hwn wedi cael ei drosglwyddo i Gyfreithiwr y Cyngor i ymateb iddo)

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

25C255: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir ger Tan Rallt, Carmel. Wedi ei dynnu'n ôl - 27/05/2016

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Penderfynodd yr Aelodau ganiatáu'r cais oherwydd eu bod o'r farn bod y safle'n rhan o'r anheddiad ac y gellid ystyried y datblygiad fel ychwanegiad derbyniol.

Ymateb

Er bod y safle'n agos at annedd gyfredol, mae'n rhan o gae amaethyddol a byddai'n ymestyn allan i'r cefn gwlad agored gan niweidio cymeriad yr ardal leol ac o'r herwydd, nid oes modd ystyried y datblygiad fel estyniad derbyniol i'r anheddiad.

## **7. Argymhelliad**

### **Gwrthod**

(01) Byddai'r annedd arfaethedig yn cael ei lleoli mewn safle heb fawr o berthynas gyda ffurf bresennol y datblygiadau a byddai'n ymwithio i'r dirwedd ac yn cael effaith andwyol ar fwynderau.

## **8. Polisiâu Eraill**

**Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio**

**CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig**

**Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 8fed Rhifyn**

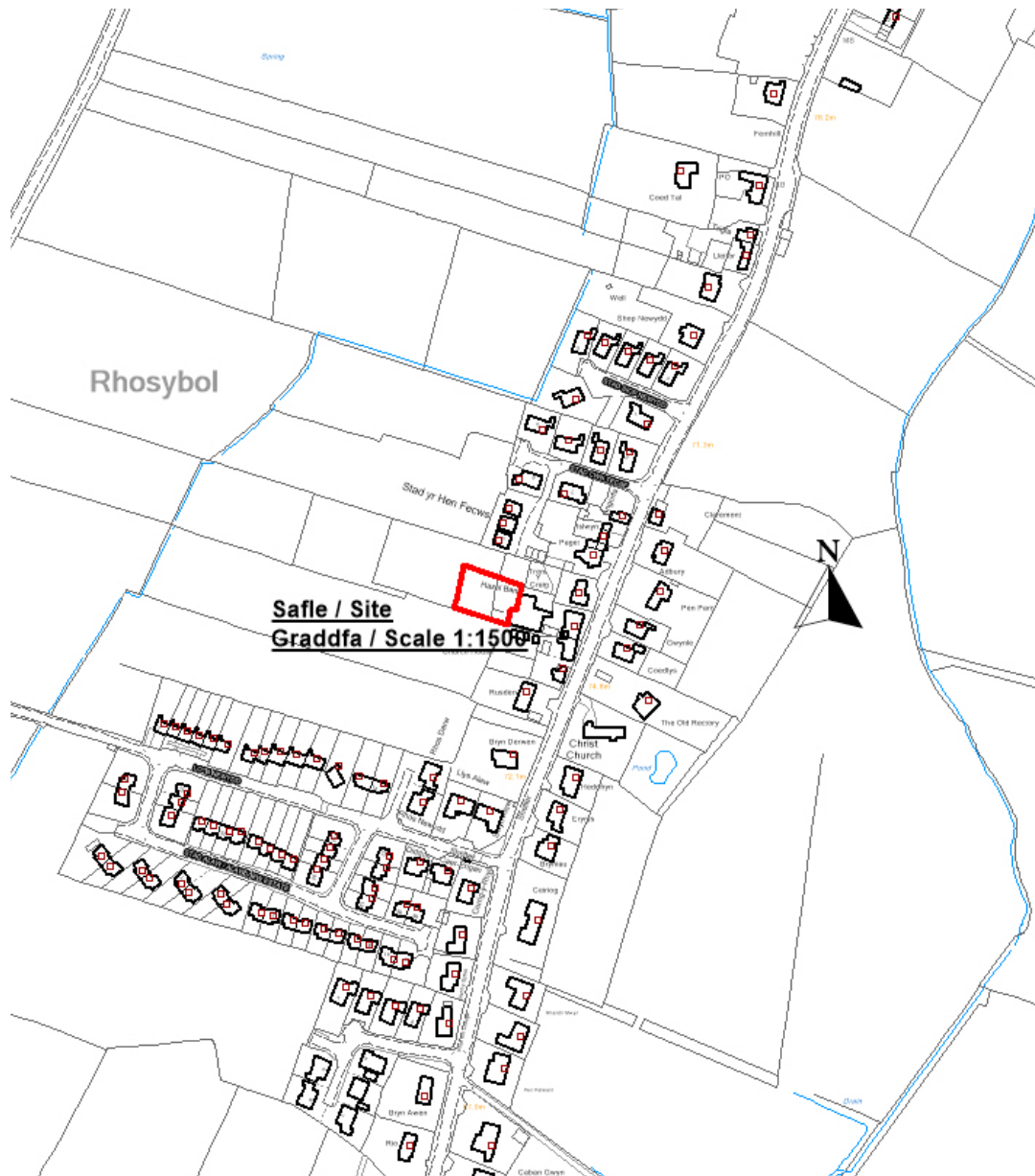
Rhif y Cais: **44C102A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Ms Roma Rerrie**

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir tu ôl i /  
Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land to the rear of**

**Hazelbank, Rhosybol**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod

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

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 7<sup>fed</sup> Medi 2016, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad ar 21<sup>ain</sup> Medi ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

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

Cais llawn yw hwn i godi annedd ar dir y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol, gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl.

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

Y prif faterion yw a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Policy 42 - Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 - Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

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

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Tirwedd

Polisi HP4 - Pentrefi

#### **Polisi Cynllunio Cymru (8<sup>fed</sup> Argraffiad), Ionawr 2016**

#### **Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad**

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

**Aelod Lleol Aled Morris Jones** - Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

**Aelod Lleol Richard Owain Jones** - Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

**Aelod Lleol William Hughes** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Cyngor Cymuned – Sylwadau**

**Priffyrdd** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Draenio** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Dŵr Cymru** - Cymeradwyo'n amodol

**Ymgynghoriad Cyhoeddus** - Rhoddwyd

cyhoedduswyd i'r cais mewn dwy ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle, ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/08/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 2 lythyr yn gwneud sylwadau wedi dod i law. Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn: -

- Dylai amharu cyn lleied â phosib ar gymdogion
- Dylid adeiladu ffens 2 metr o uchder ar y wal derfyn unwaith y bydd yr adeilad wedi ei ddymchwel
- Ni ddylai'r gwaith ymyrryd â'r ffiniau cyfredol

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

44C102 - Codi adeilad i drin ceir a chreu mynedfa newydd i gerbydau – 27/06/90 – Tynnwyd yn ôl.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Polisi** – Dynodir Rhosybol yn Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn Bentref o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r plot dan sylw y tu cefn i Gorslwyd Fawr ac yn ymestyn i mewn i gae agored.

Dywed Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y caniateir datblygiadau preswyl o fewn ffin ddatblygu pentrefi os bodlonir meini prawf rhestredig. Mae'r tir dan sylw o fewn ffiniau'r pentref yn y CDU a Stopiwyd.

Dywed Polisi A2 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd y dylid lleoli tai newydd o fewn neu ar gyrion aneddiadau ac ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth gyfredol yr aneddiadau fel cyfran o gyfanswm poblogaeth y rhanbarth perthnasol.

Dywed paragraff 9.3.3 ym Mholisi Cynllunio Cymru na ddylid caniatu i fewnlenwi ansensitif neu effeithiau cronol datblygu neu ailddatblygu niweidio cymeriad neu fwynderau ardal

Mae paragraff 9.3.4 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol, wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad a mwynderau ardal.

Mae safle'r cais y tu cefn i eiddo preswyl a cheir mynediad i'r safle trwy drac sydd yno eisoes. Er ei fod yn annog datblygiadau dwysedd uchel sydd wedi eu cynllunio'n ofalus mewn safleoedd hygyrch, mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid osgoi datblygiadau tandem. Mae Polisi 1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cyfeirio at yr angen i sicrhau nad yw datblygiadau yn achosi niwed arwyddocaol i bobl, mwynderau cyffredinol, mwynderau preswyl a'r amgylchedd.

Mae paragraff 9.2.13 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn nodi datblygiad tandem fel 'datblygiad lle mae un tŷ union y tu ôl i un arall' a gall rhannu'r un fnyedfa achosi anawsterau o ran mynediad i'r tŷ yn y cefn a cholli preifatrwydd ac amharu ar y tŷ yn y pen blaen, ac y dylid osgoi datblygiadau o'r fath.

Mae'r safle y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol. Ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at annedd a fyddai union y tu cefn i eiddo cyfredol ac felly ni fyddai'n adlewyrchu'r patrwm datblygu cyffredinol ac ni fyddai'n cydweddu â'r ardal gyfagos. Byddai'r cynnig yn ddatblygiad tandem a fyddai'n effeithio'n andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a hynny'n groes i'r polisiau a restrir uchod.



## **7. Casgliad**

Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad o fath tandem.

## **8. Argymhelliad**

### **Gwrthod**

(01) Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad 'tandem' a fyddai'n anghydnaws â phatrwm y datblygiadau cyfredol a châi hynny yn ei dro effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal leol ac ar fwynderau'r deiliad tai presennol a rhai'r dyfodol. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i Bolisiâu A2, A3, D4, D28 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiâu 1, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu GP1, GP2 a HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (8<sup>fed</sup> Argraffiad).

This page is intentionally left blank



**Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod

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

A'r ofyn yr Aelod Lleol

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

Mae'r cynnig yn gais llawn ar gyfer codi annedd mawr 4/5 ystafell wely ynghyd â gosod tanc septig. Bydd y fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu Llinan yn gwasanaethu'r annedd newydd.

Mae'r safle wedi'i leoli ar dir sy'n cysylltu'r bwthyn dau lawr a adnabyddir fel Tyddyn Bwrtais. Mae'r safle wedi'i leoli yng nghongl cae agored rhwng yr eiddo Llinan a Tyddyn Bwrtais. Mae'r annedd, o'r enw Llinan, yn gorwedd yn y gongl sydd gyferbyn â'r cae ac fe'i cymeradwywyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn groes i argymhelliad y Swyddog yn 2006, mae Llinan ar hyn o bryd yn berchen i frawd yr ymgeisydd presennol ac mae Mam yr ymgeisydd yn byw yn Nhyddyn Bwrtais.

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

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol presennol ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas sy'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 30 - AHNE

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Polisis 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A6 – Tai newydd yn y cefn gwlad agored

Polisi D1 – Yr amgylchedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

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

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 - AHNE

Polisi HP4 – Pentrefi

### **Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8<sup>fed</sup> 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 Cynghorydd A Griffith** -

**Aelod Lleol, y Cynghorydd P Rogers** - Dim ymateb hyd yma

**Yr Awdurdod Prifffyrdd** - Dim ymateb hyd yma

**Adain Ddraenio** – Manylion draenio yn foddhaol

**Dŵr Cymru** – Sylwadau safonol

**Ymateb gan aelodau'r cyhoedd**

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ddsbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Medi, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni dderbyniwyd unrhyw lythyr yn yr adran.

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

15C215 – Cais llawn i godi annedd ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Gwrthod 14/09/2015

15C215A/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Dim angen AEA 28/04/2015

15C215B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Dim angen AEA 05/09/2016

### **Hanes Safle'r Tir Cyfagos**

15C144 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu y fynedfa bresennol i gerbydau a gosod tanc septig ar dir yn Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Gwrthod 08/09/05

15C144A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu y fynedfa bresennol i gerbydau a gosod tanc septig ar dir yn Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Caniatáu 04/05/06

15C144B/DA – Cais manwl ar gyfer codi annedd a modurdy ynghyd a gosod tanc septig ar dir yn Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Caniatáu 29/08/06

15C35: Codi annedd ar ran o dir O.S 1328 Llangadwaladr : Tynnwyd yn ôl 03/02/89

15C35A: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau yn OS 1328, Llangadwaladr : Gwrthod 05/07/04

15C35B: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau yn OS 1328, Llangadwaladr : Gwrthod 08/09/05

15C35C: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a gosod tanc septig ar ran o O.S 1328 wrth ymyl Glan Coron, Llangadwaladr. Gwrthod 08/09/06

15C35D: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a gosod tanc septig ar ran o O.S 1328 Llangadwaladr. Gwrthod 08/03/07

15C35E: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd, creu fynedfa i gerbydau ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Gwrthod 09/01/12

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leol ger pentrefan Llangadwaladr sydd wedi'i gynnwys fel Setliad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentrefan Clwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Mae'r annedd arfaethedig yn gorwedd dros 50 metr i ffwrdd o ffin yr eiddo cyfagos y cyfeirir ato fel Llinan, (71 metr o bellter rhwng congl y datblygiad arfaethedig a thu blaen Llinan).

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cynnwys Llangadwaladr fel Anheddiad Rhestredig ac yn nodi y bydd plotiau sengl yn cael eu caniatáu o fewn neu ar ymyl aneddiadau o'r fath ar yr amod nad ydynt yn achosi ymyrraeth annymunol i'r tirlun na niwed i gymeriad ac amwynder yr ardal leol. Mae Polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn nodi y caniateir anheddau sengl ar safleoedd 'tirlenwi' neu safleoedd derbyniol eraill sy'n uniongyrchol gyfagos i'r rhan ddatblygedig o'r anheddiad ac ar yr amod na fyddent yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac unrhyw ymyrraeth weledol niweidiol i'r tirlun cyfagos. O ganlyniad i'r pellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r rhan ddatblygedig o'r pentrefan ni ystyrir y cais fel cais 'mewnlenni' derbyniol. Gallai codi annedd at y safle hwn olygu datblygiadau preswyl pellach ar y cae a fyddai'n cael effaith niweidiol ar yr ardal leol.

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i fframwaith dangosol y pentrefan o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd a rhaid felly ei ystyried fel lleoliad cefn gwlad. Mae Polisi A6 Cynllun Strwythur Gwynedd, Polisi 53 y Cynllun Lleol a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn caniatáu datblygiadau preswyl yng nghefn gwlad dim ond pan mae angen y gellir ei gyfiawnhau am yr annedd er mwyn gwasanaethu gofynion swyddogaethol daliad amaethyddol neu goedwigaeth. Nid yw'r cais a gyflwynir yn un ar gyfer annedd amaethyddol a does dim cyfiawnhad dros beidio â dilyn y polisiau sydd wedi'u cymeradwyo yn y cyswllt penodol hwn.

Ystyrir ymyl yr anheddiad fel yr annedd y cyfeirir ati fel Llwyn Onn sy'n gorwedd o fewn y rhan ddatblygedig o'r anheddiad. Mae'r eiddo y cyfeirir ato fel Llinan 71 metr i ffwrdd o'r annedd arfaethedig ac mae Llinan 51 metr i ffwrdd o Llwyn Onn. Felly, o ganlyniad i'r pellteroedd hyn ni ystyrir y cynnig fel safle tirlenwi derbyniol nac yn estyniad derbyniol i'r pentref ac mae'r cynnig felly yn groes i'r polisiau presennol.

**Effaith ar yr ardal gyfagos** – mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd tirlun a materion cadwraeth natur.

Y prif amcan ar gyfer dynodiad AHNE yw cadwraeth ac ehangu prydfwerthwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ystyried dibenion AHNE ac fe ddylai penderfyniadau rheoli datblygiadau sy'n effeithio ar AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth a harddwch naturiol.

Mae'r safle wedi'i leoli ger Tyddyn Bwrtais, fodd bynnag nid yw Tyddyn Bwrtais yn gorwedd o fewn rhan ddatblygedig yr anheddiad. Mae rhan ddatblygedig yr anheddiad yn gorwedd i'r dwyrain o safle'r cais. Mae'r annedd arfaethedig wedi'i leoli dros 130 metr i ffwrdd o'r rhan ddatblygedig (Llwyn Onn). Mae safle'r cais yn eithaf amlwg yn weledol o'r rhan ddatblygedig o'r setliad o ganlyniad i'r pellteroedd sy'n gwahanu safle'r cais a rhan ddatblygedig y setliad.

Ni fyddai gwahaniad corfforol a gweledol y plot o'r pentrefan yn fy marn i, yn cadw nac yn ehangu harddwch naturiol yr AHNE ond byddai'n achosi mewnwthiad annymunol i'r tirlun a hynny'n groes i bolisiau tai, tirlun a rheoli datblygiadau cyffredinol.

## 7. Casgliad

Mae'r plot yn weledol ar wahân i'r pentrefan a byddai'n cynnwys ymyrraeth annymunol i'r tirlun dynodedig gan erydu cymeriad a harddwch naturiol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn groes i bolisiau a chynghor cynllunio lleol a chenedlaethol. Byddai datblygiad preswyl y llecyn hwn o dir yn ei gwneud hi'n anodd gwrthod datblygiadau preswyl pellach ar y cae gan gael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos. Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffrâm ddangosol y pentrefan o dan Bolisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a does dim cyfiawnhad amaethyddol ar gyfer annedd ar y safle.

Mae datblygiad y safle yn annerbyniol yn nhermau gweledol ac felly nid yw'n briodol iddo gael ei ystyried fel safle eithriad ar gyfer tai fforddiadwy. Cymeradwywyd yr eiddo Llinan gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn groes i argymhelliad y Swyddog yn 2006 a bydd effaith cronus caniatáu'r datblygiadau hyn yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad a harddwch naturiol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a phentrefan Llangadwaladr ei hun.

Wedi ystyried yr holl bethau uchod a'r holl ystyriaethau materol eraill fy argymhelliad yw un o wrthod gan fod datblygiad preswyl y safle hwn yn gwrthdaro â pholisïau presennol.

## **8. Argymhelliad**

### **Gwrthod**

(01) Mae'r plot wedi eu gwahanu oddi wrth hamled Llangadwaladr a byddai datblygu annedd yn y lleoliad hwn yn ymwithiad annymunol i'r tirwedd, sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig, yn groes i Bolisïau A3, D1 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiâu 1, 30,42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau esblygol GP1, GP2, EN2 a HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, ynghyd â'r cyngor a geir o fewn Polisi Cynllunio Cymru (8<sup>fed</sup> Argraffiad).

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y buasai'r bwriad yn golygu codi tŷ mewn cefn gwlad a dim tystiolaeth fod ar neb ei angen am gyfnod hir at ddibenion amaethyddiaeth neu goedwigaeth; o'r herwydd tynnai'r datblygiad yn groes i Bolisi A6 o Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a'r wybodaeth a roddir yn Polisi Cynllunio Cymru (8<sup>fed</sup> Argraffiad).

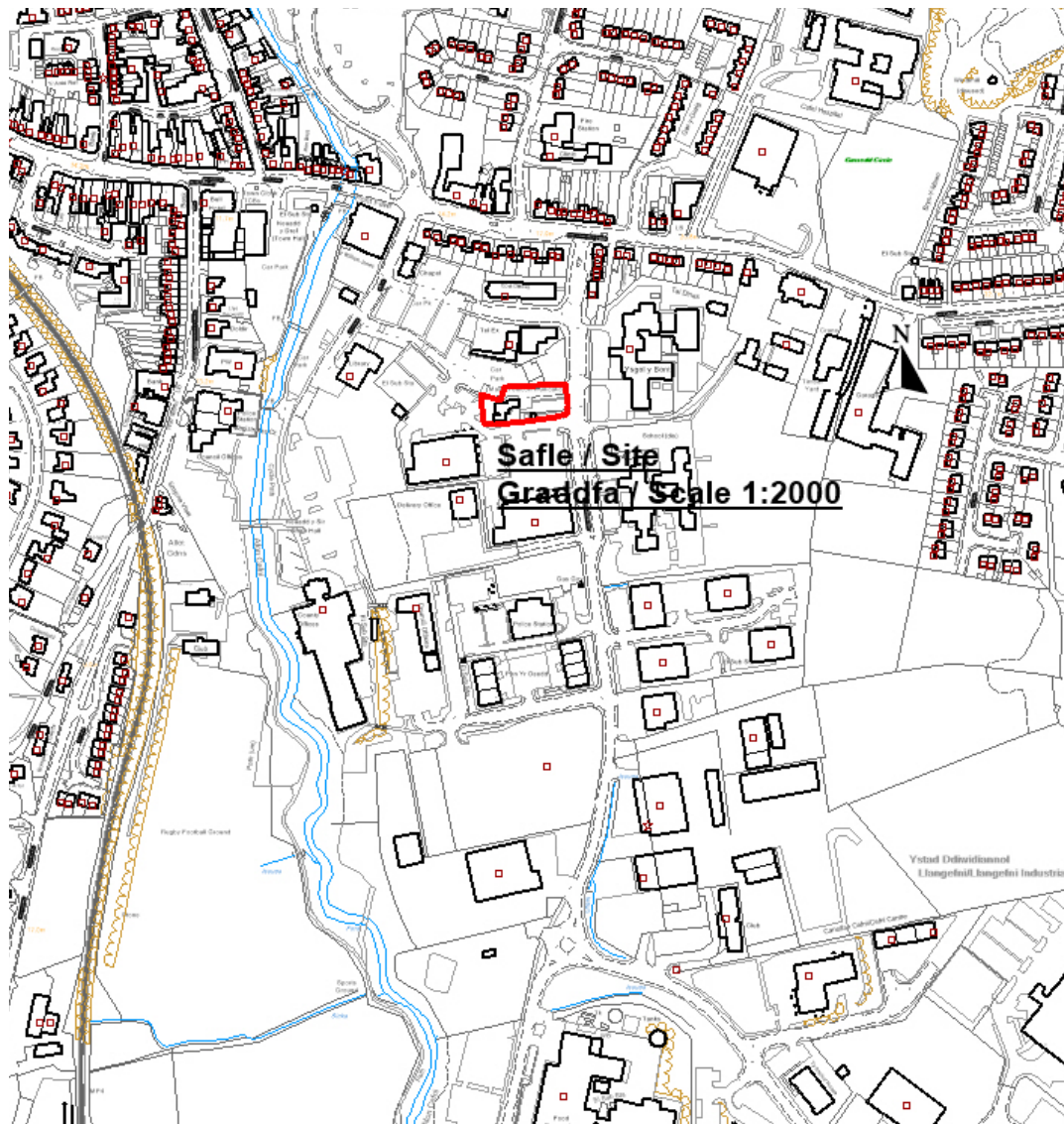
Rhif y Cais: **34C703** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Aldi Stores Ltd**

**Cais llawn i ddymchwel y swyddfa bresennol ynghyd a creu estyniad i faes parcio'r archfarchnad cyfagos / Full application for the demolition of existing office building together with the creation of an extension to the adjacent supermarket carpark at**

**Aldi, Llangefni**





**Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

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

Mae'r datblygiad yn cynnwys tir sy'n berchen i'r Cyngor.

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

Mae'r safle wedi'i leoli ger Ffordd y Stad Ddiwydiannol ac archfarchnadoedd Aldi a Lidl ac yn cynnwys y maes parcio ac adeilad presennol sy'n eiddo i'r Cyngor. Gellir cael mynediad i'r safle o'r ffordd sydd o flaen Llyfrgell Llangedfni.

Y cynnig yw dymchwel hen adeilad y Cyngor ac adeiladu maes parcio arno ac ailddatblygu rhan o'r maes parcio presennol at ddefnydd Aldi Stores Ltd.

Bydd y cynnig yn darparu 50 lle parcio ychwanegol gan roi cyfanswm o 133. Mae'r maes parcio presennol sydd i'w ailddatblygu yn cynnwys 27 lle parcio ar hyn o bryd.

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

A yw'r cynigion yn dderbyniol o ran polisi ac yn bodloni gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

### **3. Brif Bolisiâu**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 26 – Parcio Ceir

#### **Cynllun Unedol Ynys Môn (a ddaeth i ben)**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi Strategol 2

### **NCT 18: Trafnidiaeth**

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

**Aelodau Lleol:** Dim Sylwadau

**Cyngor y Dref:** Dim Sylwadau

**Ymgynghorydd Ecolegol:** Dim gwrthwynebiad

**Priffyrdd:** Amodau

**Draeniad:** Amodau

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

Dim yn berthnasol.

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd cynyddu nifer y llefydd parcio yn galluogi'r siop i fasnachu mewn ffordd fwy effeithiol a bydd mynediad i gwsmeriaid yn cael ei wella. Yn ogystal, gan y bydd cwsmeriaid yn gallu parcio a gadael eu ceir am hyd at ddwy awr fe ystyrir y bydd cynnydd net yn nifer y llefydd parcio ar gyfer pobl sy'n dymuno siopa yn Llangefni yn gyffredinol.

Nid yw'r adeilad presennol, o ystyried ei oedran, maint a dyluniad yn un y gellid ei ddefnyddio at ddibenion eraill felly ni wrthwynebir ei ddymchwel.

O ran y coed ar y safle mae asiant yr ymgeisydd mewn trafodaethau â'r adran ac fe allai gosodiad mewnol y cynllun gael ei ddiwygio o ganlyniad i hyn.

## 7. Argymhelliad

**Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.**

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

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

**(02) Bydd manylion llawn am unrhyw oleuadau a ddarperir fel rhan o'r cynllun yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo ar bapur cyn y cychwynnir ar unrhyw waith.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(03) Cyn cychwyn ar unrhyw waith, bydd manylion am y dulliau draenio ar gyfer y cynigion yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(04) Cyn cychwyn ar unrhyw waith, bydd cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo ar bapur.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

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.

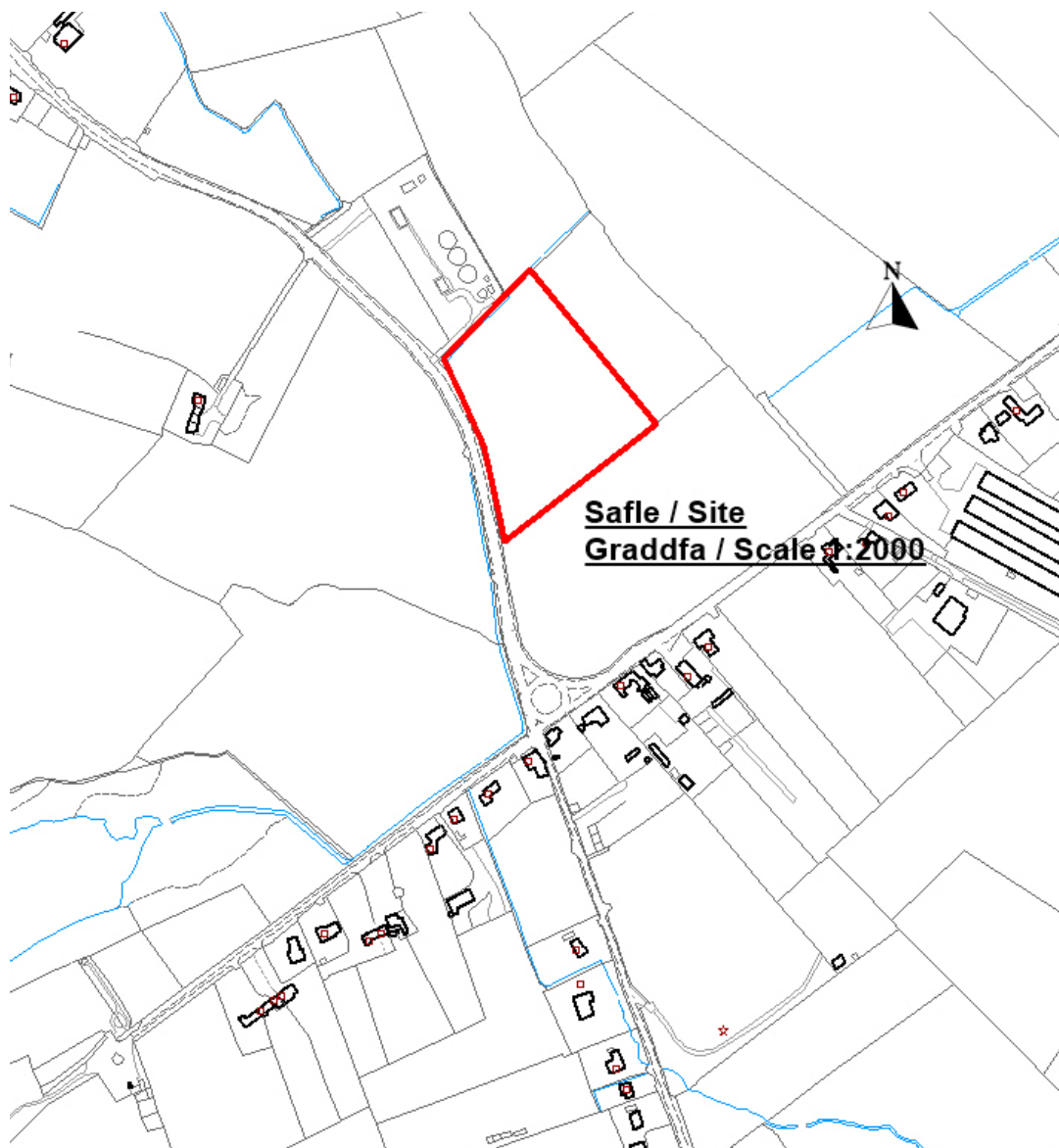
Rhif y Cais: **45C84M/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Kevin and Christine Barrie**

**Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd tir i fod yn gae chwarae ynghyd a creu mynedfa newydd yn / Retrospective application for the change of use of land into a playing field together with the construction of a new access at**

**Pendref, Penlon, Niwbwrch / Newborough**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau.

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

At gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Ann Griffith.

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

Mae'r cais yn un am ganiatâd ôl-weithredol i newid defnydd tir yn gae chwarae ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar dir ym Mhendref, Penlon, Niwbwrch.

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o gae amaethyddol ac fe'i lleolir yn ardal Penlon yn Niwbwrch.

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

Y materion allweddol yw a fydd defnyddio'r tir fel cae chwarae ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn dderbyniol ai peidio o safbwynt defnydd tir, priffyrdd ac ystyriaethau polisi.

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned

Polisi 26 – Parcio ceir

Polisi 31 - Tirwedd

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi CH1 – Datblygiadau Adloniannol a Thwristiaidd

Polisi CH10 – Atyniadau Ymwelwyr a Cyfleusterau Adloniant

Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod Tirwedd

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Polisi D7 – Tir Amaethyddol

Polisi D32 - Tirlunio

Polisi FF12 – Darpariaeth Parcio

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

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi TR10 – Safonau Parcio

Polisi TO11 – Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

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

**Cynghorydd Peter Rogers** – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cynghorydd Ann Griffith** – Yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gormynion am benderfyniad.

**Priffyrdd** – Argymell caniatad amodol.

**Cyngor Cymuned** – Gwrthwynebiad i'r cais a y sail fod y safle yn rhy bell oddi wrth y prif glwsr tai i fod yn ased gwerthfawr i'r cymuned ac mae digon o gyfleusterau yn y pentref er mwyn diwallu anghenion. Ar hyn o bryd nid oes tîm pêl-droed yn y pentref, a byddai rhannu'r defnydd o gae lleol yn ymddangos ymagwedd fwy rhesymegol os gellir profi digon o angen am strwythur cynghrair. Nid yw'n

ymddangos bod y ddarpariaeth o fannau parcio i 10 car fod yn ddigonol. Nid yw y lleoliad, ar hyd y A4080 brysur yn ffafriol i ymestyn dramwyfa i gerddwyr ac yn ei hun yn sail dros negyddiaeth tuag at y cais.

### **Ymateb i Gyhoedduswydd**

Derbyniwyd 47 o lythyrau o wrthwynebiad i gyd gan 19 o wrthwynebwyr unigol ynghyd â 38 o lythyrau'n cefnogi'r cais.

Mae copïau o'r llythyrau o wrthwynebiad a chefnogaeth ar gael yn y pecyn llythyrau.

Gellir crynhoi'r prif bwyntiau a godwyd mewn gwrthwynebiad i'r cais fel a ganlyn:

- Mae newid defnydd y tir yn gae chwarae eisoes wedi digwydd heb ganiatâd cynllunio
- Mae'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r tir yn amhriodol yn y lleoliad gwledig hwn a byddai'r cais yn arwain at drefoli pentref bach Penlon
- Nid oes angen y cae chwaraeon oherwydd mae cyfleusterau digonol eisoes ar gael yn y pentref
- Pryderon ynghylch traffig yn parcio ar hyd ffordd 60mya brysur
- Mae'r fynedfa'n annigonol ac yn beryglus. Nid yw'r fynedfa newydd arfaethedig yn gwneud i ffwrdd â'r peryglon traffig oherwydd mae problemau gwelededd a chornel ddall ar ffordd gyflym
- Posiblwydd o risg i draffig oherwydd y bydd peli pêl-droed yn cael eu cicio i'r briffordd
- Mae'r safle wedi'i leoli'n agos at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, SSSI, NNR a SAC
- Pryderon ynghylch y swm, y traffig a'r aflonyddwch cyffredinol posibl y bydd defnyddio'r safle fel cae chwarae'n eu hachosi
- Mae'r datblygiad yn gwrthdaro gyda'r polisïau yn y cynllun fframwaith, y cynllun datblygu a'r cynllun datblygu unedol
- Bydd y datblygiad yn arwain at golli tir amaethyddol cynhyrchiol
- Nid yw defnyddio'r tir fel cae chwarae yn gydnaws â'r cefn gwlad a'r amgylchedd naturiol o'i gwmpas a byddai'n cael effaith weledol niweidiol ar y dirwedd a'r ardal o gwmpas y safle
- Prynodd yr ymgeiswyr y tir mewn ocsiwn fel tir amaethyddol a dylai aros felly
  
- Oherwydd mai cyfleuster chwaraeon yw hwn, bydd angen cyfleusterau megis ystafelloedd newid, cawodydd ac ati yn y man. Ymddengys felly mai man cychwyn yn unig yw'r cais hwn
- Os caiff ei ganiatáu, byddai'n darparu maes parcio 'benthyg' i gaffi'r Marram Grass a fyddai'n cael caniatâd cynllunio 'drwy'r drws cefn'. Mae cais cynllunio am faes parcio ar gyfer Caffi'r Marram Grass mewn cae cyfagos, eisoes wedi cael ei wrthod
- Deallir nad oes tîm pêl-droed lleol yn y pentref ac o'r herwydd, ymddengys y byddai darparu cae pêl-droed wedi ei leinio, ei drin yn llawn a chyda goliau a fflagiau yn anghymesur o ystyried y defnydd a fyddai'n cael ei wneud ohono
- Mae'r tir yn tueddu i fynd yn wlyb iawn ar ôl glaw trwm ac ni fyddai modd ei ddefnyddio i chwarae na pharcio. Gallai unrhyw waith draenio arfaethedig i ddatrys y broblem hon achosi llifogydd yn rhywle arall
- Mae'r safle yn ymyl y gwaith trin carthffosiaeth gyda hynny â goblygiadau posibl o ran risg dŵr ac mae'r map cynllun llifogydd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn marcio'r tir fel un ag 'issues'
- Byddai'r lleoliad yn ymuno Niwbwrch a phentref bychan Penlon, sy'n annerbyniol, oherwydd mae'r ddwy ardal ar wahân
- Sut mae'r ymgeiswyr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu cwrdd â'u cyfrifoldeb dan Ddeddf Diogelwch Caeau Chwaraeon 1975 a'r Ddeddf Diogelwch Tân a Diogelwch Llefydd Chwaraeon 1987.

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod a godwyd:

- Cydnabyddir bod y newid defnydd tir eisoes wedi digwydd heb sicrhau caniatâd cynllunio yn gyntaf. Fodd bynnag, nid yw'r ffaith y cyflwynwyd y cais yn ôl-weithredol naill ai yma nac acw o ran gwneud penderfyniad arno. Nid yw'n drosedd gwneud gwaith datblygu heb yn gyntaf gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol ar ei gyfer. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf Cynllunio sy'n caniatáu cyflwyno ceisiadau am ganiatâd cynllunio yn ôl-weithredol.
- Mae'r cais yn un i newid defnydd tir yn gae chwarae, ac ar wahân i godi 2 o byst gôl a darparu mynedfa newydd i gerbydau, nid oes unrhyw ddatblygiad gweithredol arall yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais. Bydd asesiad pellach ynghylch derbynoldeb y lleoliad yn cael ei ddarparu ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Ac eithrio'r cae chwarae sy'n gysylltiedig â'r ysgol gynradd yn y pentref, nid oes unrhyw gyfleuster tebyg arall ar gael yn Niwbwrch.

- Mae cynllun wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dangos darpariaeth parcio yn y cae; yn ychwanegol at hyn, ac yn unol ag argymhelliad yr Adran Briffyrdd, cynigir adeiladu mynedfa newydd yng nghornel orllewinol y cae. Mae'r Adran Briffyrdd wedi argymhell caniatáu gydag amodau.

- Cydnabyddir ei bod yn bosib y bydd peli pêl-droed yn cael eu cicio i'r lôn; fodd bynnag, mae caeau chwarae o'r fath yn aml wedi eu lleoli yn agos at briffyrdd ac mae yna nifer o gaeau chwarae ar hyd a lled yr ynys mewn lleoliadau o'r fath; mae'r caeau chwarae yn Ysgol Gynradd Niwbwrch yn un enghraifft. Yn ychwanegol at hyn, nid yw'r Adran Briffyrdd wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r mater penodol hwn.

- Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn unrhyw ardal sydd wedi eu dynodi'n un amgylcheddol sensitif; cydnabyddir fodd bynnag, fod ardaloedd o'r fath gerllaw.

- Cydnabyddir y byddai rhywfaint o sŵn a styrbans o'r safle, yn arbennig yn ystod gemau pêl-droed sydd wedi cael eu trefnu. Serch hynny, nid yw'r gemau hyn ond yn debygol o gael eu cynnal unwaith neu ddwywaith yr wythnos yn ystod y tymor pêl-droed ac am gyfnod gweddol fyr bob tro, ac o'r herwydd nid ystyrir bod lefelau'r sŵn a styrbans am fod mor sylweddol fel y byddai hynny cyfiawnhau gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

- Bydd asesiad o'r cais yn erbyn y polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu'n cael ei ddarparu ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Rhaid asesu'r cais ar ei rinweddau ei hun ac yn unol â'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu. Nid yw'n hollol gywir i ddweud y byddai'r datblygiad yn arwain at golli tir amaethyddol cynhyrchiol oherwydd mae natur y cais yn golygu y gellid ei ddefnyddu amaethyddol yn rhwydd.

- Bydd asesiad ynghylch derbynioldeb ac effeithiau gweledol y defnydd y bwriedir ei wneud o'r safle'n cael ei ddarparu ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Nid oes unrhyw gyfleusterau'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais a fyddai angen caniatâd cynllunio beth bynnag. Mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y cais fel y cafodd ei gyflwyno ac nid ar sail yr hyn a all ddigwydd yn y dyfodol. Serch hynny, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi mynegi pryderon ynghylch unrhyw ddatblygiadau pellach posib ar y safle a chynigir gwneud gwaith plannu/tirlunio ar hyd y ffin gydag ochr y ffordd a all liniaru yn derbyn unrhyw ddatblygiad pellach. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd hyn fel derbyniad o unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol oherwydd byddai'n rhaid eu hasesu ar eu rinweddau eu hunain.

- Rhaid asesu'r cais a phenderfynu arno ar sail yr hyn a gyflwynwyd ac ar ei rinweddau ei hun ac yn unol â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu. Mae polisïau'r cynllun datblygu sy'n berthnasol i'r math yma o ddatblygiad yn dweud bod rhaid cael lle parcio digonol ar y safle. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol fod maes parcio ar gyfer 49 o geir ar dir cyfagos wedi cael ei wrthod; mae'r cais hwn fodd bynnag yn un i newid defnydd tir yn gae chwarae gyda lle parcio cysylltiedig yn hytrach na maes parcio yn unig fel y cais ar y safle cyfagos. Ymhellach, ac yn wahanol i'r cais ar y safle cyfagos, nid oes unrhyw gynnig i ddarparu unrhyw fath o lain galed yn y lle parcio a byddai'r cerbydau'n parcio ar y cae fel y mae. O'r herwydd, nid yw'r rheswm y gwrthodwyd y cais ar y safle cyfagos yn berthnasol i'r cais hwn.

- Mae'r cais yn un i ddefnyddio'r tir fel cae chwarae er budd y gymuned gyfan ac nid yn unig ar gyfer tîm pêl-droed lleol. O'r herwydd, nid yw'r ffaith nad oes tîm pêl-droed lleol yn yr ardal ar hyn o bryd yn berthnasol i'r penderfyniad ar y cais hwn.

- Nid yw'n anghyffredin i'r ddaear fynd yn wlyb iawn ar ôl cyfnodau o law trwm ac mae hyn yn wir am gaeau chwarae ar hyd a lled yr ynys ac ymhellach draw. Mae'n arfer gyffredinol i'r cae gael ei archwilio cyn unrhyw gemau pêl-droed sydd wedi eu trefnu er mwyn asesu a yw cyflwr y cae yn addas ac yn ddiogel i chwarae arno ac mae gemau'n cael eu canslo/gohirio'n aml am resymau iechyd a diogelwch pan fônt dan ddŵr. Nid oes unrhyw waith draenio'n cael ei gynnig fel rhan o'r cais.

- Nid yw'r ardal lle mae safle'r cais mewn unrhyw ardal sydd yn hysbys fel ardal risg llifogydd neu sydd wedi ei dynodi felly. Beth bynnag, nid ystyrir y byddai'r defnydd o'r tir fel cae chwarae heb unrhyw fwiad i osod lleiniau caled neu ddatblygiadau gweithredol eraill (ac eithrio'r pyst gôl a'r fynedfa newydd) yn arwain at gynnydd yn y risg llifogydd yn yr ardal. Cydnabyddir bod y safle wedi'i leoli'n ymyl y gwaith trin carthffosiaeth ac mae'r gwrthwynebwyd wedi cyfeirio at ddigwyddiad yn y

gwaith carthffosiaeth flynyddoedd yn ôl a arweiniodd at lifogydd a llygredd yn y cae a bod y cae wedi ei farcio fel un â 'issues'. Wedi ymholi gyda Dŵr Cymru, maent wedi cadarnhau nad ydynt yn ymwybodol o unrhyw ddigwyddiadau llifogydd neu lygredd ar eu ffeiliau. Mae'r cyfeiriad at 'issues' yn cyfeirio at ardaloedd lle mae dŵr yn dod allan o'r tir o ffynonellau dan y ddaear ac nid yw'n gyfeiriad at 'issues' neu broblemau yn y lleoliad, mae'r gair 'issues' felly wedi cael ei gamddehongli.

- Ac eithrio'r 2 bostyn gôl a'r fynedfa newydd, nid oes unrhyw ddatblygiad gweithredol arall yn rhan o'r cais sydd, yn sylfaenol, yn un i newid defnydd tir. Nid ystyrir y byddai'n uno pentref Niwbwrch a phentref bach Penlon – byddai'r ddau bentref yn aros fel dwy ardal hynod ac ar wahân.

- Mae Deddf Diogelwch Caeau Chwaraeon 1975 yn ymwneud â stadiymau chwaraeon mawr a fedr ddal 10,000 neu fwy o wylwr ac mae adran 26 rhan III Deddf Diogelwch Tân a Diogelwch Llefydd Chwaraeon 1987 yn cyfeirio at gaeau chwaraeon sy'n darparu lle gwyllo dan orchudd mewn standiau lle mae pob stand yn gallu dal 500 neu ragor o wylwyr. Nid yw'r naill na'r llall yn berthnasol yng nghyd-destun y cais hwn.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth, am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol i newid defnydd tir yn gae chwarae ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd.

Nid yw'r ffaith y cyflwynwyd y cais yn ôl-weithredol naill ai yma nac acw o ran penderfynu arno. Nid yw'n drosedd i wneud gwaith datblygu heb, yn y lle cyntaf, gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf Cynllunio sy'n caniatáu ar gyfer cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio yn ôl-weithredol.

Dywedir ym Mharagraff 6, Nodyn Cyngor Technegol 9: Camau Gorfodaeth Cynllunio: wrth ystyried camau gorfodi, y mater pwysicaf ar gyfer yr awdurdod cynllunio lleol ddylai fod p'un a fyddai torri'r rheolau cynllunio yn effeithio mewn ffordd annerbyniol ar amwynder cyhoeddus neu'r defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n haeddu cael eu diogelu er lles y cyhoedd. 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'r peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio ac nid cosbi'r sawl sy'n eu torri. Hefyd, ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer, ond sydd, fel arall, yn dderbyniol.

Dywed Polisi 1, Cynllun Lleol Ynys Môn y bydd y Cyngor yn penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â pholisïau a chynigion yn y Cynllun hwn. Wrth ystyried ceisiadau cynllunio bydd y Cyngor yn rhoddi sylw i'r meini prawf a restrir, gan gynnwys :

- Hwylustod y methodig.
- Yr effaith ar batrymau teithio cerddwyr a cherbydau gan gynnwys y defnydd a wneir o gludiant cyhoeddus, llwybrau cyhoeddus a beics.
- Llygredd a phroblemau niwsans.
- I ba raddau y mae lleoliad, graddfa, dwysedd, gosodiad ac edrychiad, gan gynnwys defnyddiau allanol yr adeilad, yn gweddu i gymeriad yr ardal.
- Tirlunio digonol a phriodol.
- Ei effaith ar bleserau preswylwyr tai.
- Pwysigrwydd sicrhau fod mynedfa'r cerbydau, y ffyrdd at y safle a'r cyfleusterau parcio yn ddiogel ac yn ddigonol.
- Diogelu'r tir amaethyddol gorau a'r math o dir y gellir gwneud sawl defnydd ohono.

Mae Polisi 14, Cynllun Lleol Ynys Môn yn ymwneud â Chyfleusterau Adloniant a Chymunedol a dywed y bydd y Cyngor yn caniatáu cyfleusterau hamdden ac adloniant fel y dangosir hynny ar y map cynigion... Rhoddir caniatâd hefyd i gynlluniau eraill pan fo'r rheini :-

- i. Yn ychwanegu at safon ac at nifer y cyfleusterau i breswylwyr lleol ac i ymwelwyr;
- ii. Yn lleihau'r pwysau ar ardaloedd gydag amgylchedd mwy sensitive;

- iii. Yn ychwanegu at y cyfle i'r cyhoedd gael mynediad i ardaloedd y maent o werth adloniadol.

Ym Mholisi 26, Cynllun Lleol Ynys Môn dywedir y disgwylir y bydd pob cynnig i ddatblygu yn cynnwys digon o le addas i barcio ar y safle.

Dywed Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn: Ac eithrio'r Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol a'r tir hwnnw sydd y tu mewn i ffiniau trefi a phentrefi y ddiffinnir hwy yn y Cynllun, mae'r Ynys wedi ei dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig. Yn y cynigion i ddatblygu yn yr Ardal Tirwedd Arbennig bydd rhaid rhoddi sylw arbennig i gymeriad neilltuol yr ardal y mae'r cynnig ynnddi. Wrth ystyried effaith unrhyw gynnig ar y tirwedd bydd raid i'r Cyngor, cyn rhoddi caniatâd, fodloni ei hun fod modd ffithio'r datblygiad i mewn i'r tir o gwmpas heb wneud niwed annerbyniol i gymeriad y dirwedd yn gyffredinol a gwna'r Cyngor hyn cyn rhoddi caniatâd cynllunio.

Dywed Polisi CH1 Cynllun Fframwaith Gwynedd y caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau adloniannol a thwrstaidd lle bônt yn cyd-fynd â'r fframwaith polisiau yn y cynllun hwn sy'n anelu at greu gwaith a diogelu'r amgylchedd a'r gymuned leol.

Dywed Polisi CH10 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd y Cyngor Sir yn cefnogi datblygu'r atyniadau ymwelwyr a'r cyfleusterau adloniant yng nghefn gwlad sy'n gydnaws â diwylliant, hanes ac amgylchedd naturiol Gwynedd, yn cynnig mwy o gyfleusterau pob tywydd i ychwanegu at atyniadau naturiol presennol y sir, ac nad ydynt yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd a'r gymuned leol.

Dywed Polisi D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd y tu allan i Barc Cenedlaethol Eryri a'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol bydd awdurdodau cynllunio lleol yn nodi ardaloedd gwarchod y tirwedd, gan gynnwys y rhai a welir ar y deiagram allweddol er mwyn gwarchod eu nodweddion, gan dalu sylw gofalus i gymeriad arbennig pob lleoliad wrth ystyried cynigion datblygu. Er mwyn lleihau ei effaith, ni chaniateir datblygiad oni fydd yn medru ymdoddi'n foddhaol i'r dirwedd.

Dywed Polisi D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd lleoliad, gosodiad a dyluniad gofalus yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar unrhyw geisiadau i ddatblygu er mwyn lleihau ar unrhyw effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd.

Dywed Polisi D7 Cynllun Fframwaith Gwynedd yr annogir cadw mewn defnydd amaethyddol y tir a ddosberthir ar raddfeydd 1, 2 a 3a a hynny trwy reoli datblygu

Dywed Polisi D32 Cynllun Fframwaith Gwynedd y dylai pob cais cynllunio dalu sylw dyledus i ymddangosiad ei leoliad, a chynnwys cynigion i ddarparu cynlluniau tirweddu addas lle bo hynny'n briodol

Dywed Polisi FF12 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd y Cyngor Sir yn delio â'r ddarpariaeth barcio fydd ei hangen mewn cysylltiad â phob math o ddatblygiad, ailddatblygiad neu newid defnydd, yn ôl y safonau cyfredol priodol. Bydd y safonau hyn yn berthnasol i fath a dwysedd y datblygiad arfaethedig, ei leoliad, a gallu'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos i ddelio â chynnydd yn llif y traffig

Mae Polisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn darparu canllawiau o ran rheoli datblygu ac yn dweud bod angen ystyried y meini prawf a restrwyd sy'n cynnwys:

- ddarpariaeth ddigonol ar gyfer pobl ag anableddau a gofynion deddfwriaeth anabled
- yn rhoi ystyriaeth i'r effaith ar batrymau teithio cerddwyr a cherbydau gan gynnwys defnyddio cludiant cyhoeddus, hawliau tramwy cyhoeddus a seiclo
- yn lleihau llygredd neu broblemau niwsans, ac yn ystyried rheoli gwastraff yn gynaliadwy;
- ddim yn achosi niwed **sylweddol** i pobol, mwynderau cyffredin, mwynderau preswyl ar amgylchedd
- yn meddu ar fynediad digonol ar gyfer cerbydau a bod y ffordd sy'n arwain at y safle yn ddiogel ac yn ddigonol, ac y gall y rhwydwaith priffyrdd derbyn y drafnidiaeth a grëir ;
- yn diogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas
- yn diogelu a gwella cyfanrwydd a pharhad yr amgylchedd, gan gynnwys safleoedd archeolegol, nodweddion y tirlun a choridorau megis waliau sych, cloddiau, gwrychoedd, coed, pyllau ac afonydd.

Dywed Polisi TR10 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y disgwylir i gynigion datblygu gydymffurfio



â'r safonau lleoedd parcio ar gyfer cerbydau modur a beiciau.

Ym Mholisi TO11 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y bydd y Cyngor yn caniatáu cyfleusterau chwaraeon a hamdden fel a ddangoswyd gan gynigion FF2 i FF11 a FF22.

Fe ganiateir cynigion ar gyfer cyfleusterau chwaraeon a hamdden, a gwelliant a'r ailddatblygu a wneir i ganolfannau hamdden a chyfleusterau chwaraeon presennol, er mwyn diwallu anghenion hamdden y preswylwyr a'r ymwelwyr cyn belled ac nad yw'r cynnig yn achosi niwed **sylweddol** i fwynder preswyl a gweledol.

Ym Mholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dyweddir y bydd rhaid i ddatblygiad weddu i'r hyn sydd o'i amgylch heb niwed **sylweddol** i'r Ardaloedd Cymeriad Tirwedd.

Mae Pennod 11 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) yn ymwneud â Thwristiaeth, Chwaraeon ac Adloniant ac yn hyrwyddo darparu cyfleusterau chwaraeon ac adloniant mewn lleoliadau priodol, mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi datblygu chwaraeon ac adloniant a'r amrediad eang o weithgareddau hamdden sy'n annog gweithgarwch corfforol ac yn cydnabod bod y gweithgareddau hyn yn bwysig o safbwynt llesiant plant ac oedolion a bywyd cymdeithasol ac economaidd Cymru.

Mae'r cyngor a'r canllawiau sydd yn Nodyn Cyngor Technegol Rhif 16: Chwaraeon, Adloniant a Llecynnau Agored yn anelu at integreiddio ymhellach y cysylltiadau rhwng iechyd a lles, chwaraeon a gweithgarwch adloniant a datblygiad cynaliadwy yng Nghymru drwy ddatblygu canllawiau defnydd tir yn unol â'r polisïau sydd wedi eu gosod ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Fel y gellir nodi o'r cyfeiriadau uchod at bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, rhoddir cryn bwyslais ar, a chefnogaeth i, ddatblygiadau sy'n darparu cyfleusterau ar gyfer twristiaeth, chwaraeon ac adloniant ar yr amod wrth gwrs fod datblygiadau o'r fath yn dderbyniol o safbwynt lleoliad, tirwedd a'u heffaith weledol, yr effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl, hygyrchedd a phrifyrdd, ystyriaethau trafniadaeth a thraffig.

Gellir sefydlu felly bod yr egwyddor o ddatblygu cae chwarae yn dderbyniol a'r cwestiwn felly yw a ydyw defnydd o'r fath yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Mae safle'r cais wedi ei leoli yn ardal Penlon, nid ymhell o bentref Niwbwrch ac mae'n ymwneud â newid defnydd tir amaethyddol yn gae chwarae.

Ychydig iawn o waith datblygu ffisegol fydd yn cael ei wneud mewn perthynas â'r datblygiad hwn – codi 2 o byst gôl a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac o'r herwydd, nid ystyrir bod y datblygiad yn cael effaith sylweddol neu andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ystyrir felly, mai ychydig iawn o effaith gaiff y datblygiad o safbwynt gweledol. Yn ychwanegol at hyn, mae'r cais yn cynnwys cynllun plannu/tirlunio ar hyd y ffin gydag ochr y ffordd a bydd hynny'n gwella'r dirwedd a'r amgylchedd bioamrywiaeth ac i ryw raddau, yn sgrinio'r datblygiad a'r gweithgareddau a gynhelir yno o'r ffordd fawr.

Codwyd pryderon ynghylch effeithiau'r defnydd ar fwynderau cyffredinol a phreswyl o safbwynt y sŵn a'r styrbans y bydd y gweithgareddau ar y safle yn eu hachosi. Yn ôl polisïau'r Cynllun Datblygu, rhaid ystyried effaith datblygiadau ar fwynderau cyffredinol a phreswyl a'r prawf ydyw a fydd y datblygiad yn achosi niwed **sylweddol** ai peidio. Mae'r anheddau agosaf at y safle oddeutu 150 metr i ffwrdd a rhagwelir y bydd rhywfaint o sŵn a styrbans o'r safle pan mae'n cael ei ddefnyddio, yn arbennig yn ystod gemau pêl-droed sydd wedi cael eu trefnu. Serch hynny, nid yw'r gemau hyn ond yn debygol o gael eu cynnal unwaith neu ddwywaith yr wythnos yn ystod y tymor pêl-droed ac am gyfnod gweddol fyr bob tro, ac o'r herwydd nid ystyrir bod lefelau'r sŵn a styrbans am fod mor sylweddol fel y byddai hynny cyfiawnhau gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

Yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu, rhaid ystyried cynaliadwyedd lleoliad y safle a'i effeithiau ar batrymau teithio modurwyr a cherddwyr, gan gynnwys y defnydd a wneir o gludiant cyhoeddus, hawliau tramwy cyhoeddus a beicio.

Mae'r safle yn ymyl priffordd yr A4080 ac o fewn pellter cerdded i'r pentref – mae ychydig dros hanner cilometr i ganol y pentref ac mae troedffordd i gerddwyr yn ei gysylltu gyda'r pentref. Mae'r safle hefyd yn hwylus i feicwyr a chlodiant cyhoeddus gyda dau safle bws yn agos iawn.

O'r herwydd, ystyrir bod y safle'n gynaliadwy o ran lleoliad a hygyrchedd a'i fod yn hwylus i bobl a chanddynt anableddau ac y byddai darparu cyfleuster o'r fath yn y lleoliad hwn yn gwneud i ffwrdd â'r angen i bobl deithio ymhellach draw i ddefnyddio cyfleusterau o'r fath.

Roedd y cais fel y cafodd ei gyflwyno'r wreiddiol, yn bwriadu defnyddio'r fynedfa bresennol i'r cae, fodd bynnag, oherwydd pryderon a godwyd gan yr Adran Briffyrdd ynghylch gwelededd is-safonol, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar gyfer mynedfa newydd i gerbydau yng nghornel orllewinol y cais sy'n darparu gwelededd digonol. Yn ychwanegol at hyn, dangoswyd y gellir darparu lle parcio digonol yn y cae mae'r cynllun a gyflwynwyd yn dangos 10 o fannau parcio, ond gallai darparu am fwy petai angen. O'r herwydd, mae trefniadau mynediad a pharcio'n ddigonol ac nid oes gan yr adran briffyrdd unrhyw wrthwynebiad ar yr amod y rhoddir amodau ar y caniatâd.

Codwyd pryderon ynghylch colli tir amaethyddol ac rwy'n ymwybodol o'r ffaith bod polisïau'r cynllun datblygu yn annog gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Mae'r cais yn golygu newid defnydd rhan o gae amaethyddol, oddeutu 1.7 hectar ohono. Nid yw'r tir yn rhan o fferm amaethyddol weithredol ac fe'i prynwyd, ynghyd â chae cyfagos, gan yr ymgeiswyr yn 2014. Mae'r tir wedi ei gategoreiddio fel tir o ansawdd cymedrol ac nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu y buasai colli'r darn weddol fychan hwn o dir amaethyddol yn niweidiol i'r sector amaethyddol. Ymhellach, mae natur y defnydd yn golygu y byddi'n hawdd dychwelyd y tir i ddefnydd amaethyddol.

O'r herwydd, mae rhywfaint o wrthdaro ym mholisïau'r cynllun datblygu sy'n ceisio cefnogi datblygiadau chwaraeon ac adloniant ac, ar yr un pryd, warchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Oherwydd bod y cais yn ymwneud â darn weddol fychan o dir amaethyddol o ansawdd cymhedrol, ystyrir, wedi pwyso a mesur, bod y polisïau yn y cynllun datblygu sy'n ymwneud â datblygiadau hamdden ac adloniant a'r manteision o safbwynt iechyd a lles y gymuned leol, yn gorbwyso colli'r darn bychan hwn o dir amaethyddol.

## 7. Casgliad

Ystyrir bod newid defnydd y tir yn gae chwarae, ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd yn dderbyniol. Nid ystyrir y byddai defnyddio'r tir fel cae chwarae yn cael effaith sylweddol neu niweidiol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ychwaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl.

## 8. Argymhelliad

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

**(01) O fewn 6 mis i dyddiad y caniatad hwn, bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun a gyflwynwyd a rhoddir caniatâd iddo yma oni bai y gytunwyd fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol 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 er lles diogelwch y ffordd.

**(02) 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 er lles diogelwch y ffordd.

**(03) Bydd y lle parcio a ddangosir ar y cynllun a gwflwynwyd ar gael i'w ddefnyddio cyn cychwyn ar y ddefnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd rhaid cadw'r lle parcio i'r ddibenion hyn yn unig.**

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

**(04) 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 dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.**

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

**(05) O fewn mis o'r fynedfa a ganiateir yma'n cael ei defnyddio am y tro cyntaf, bydd y fynedfa gyfredol sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei chau'n barhaol drwy adfer y wal derfyn gerrig oni bai y cytunir fel arall ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(06) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a'r chynllun a gyflwynwyd ar y 01.08.2016 – Rhif Cynllun AL.0.9. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn dyddiad y caniatad hwn. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.**

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

**(07) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 45C84M/ENF a restrir isod.**

Rhif Dogfen / Cynllun	Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad Cynllun
-	27.11.2015	Cynllun Lleoliad
-	27.11.2015	Datganiad Dylunio a Mynediad
AL.0.9	01.08.2016	Cynllun Bloc

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

## **9. Polisiâu Eraill**

**Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8)**

**Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio**

**Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Adloniant a Llecynnau Agored**

**Cymru'n Un – Rhaglen Flaengar ar gyfer Llywodraeth Cymru (Mehfin 2007)**

**Pobl, Lleoedd, Dyfodol – Cynllun Gofodol Cymru 2008 (diweddariad)**

**Dringo'n Uwch: Strategaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer Chwaraeon a Gweithgarwch Corfforol (Ionawr 2005)**

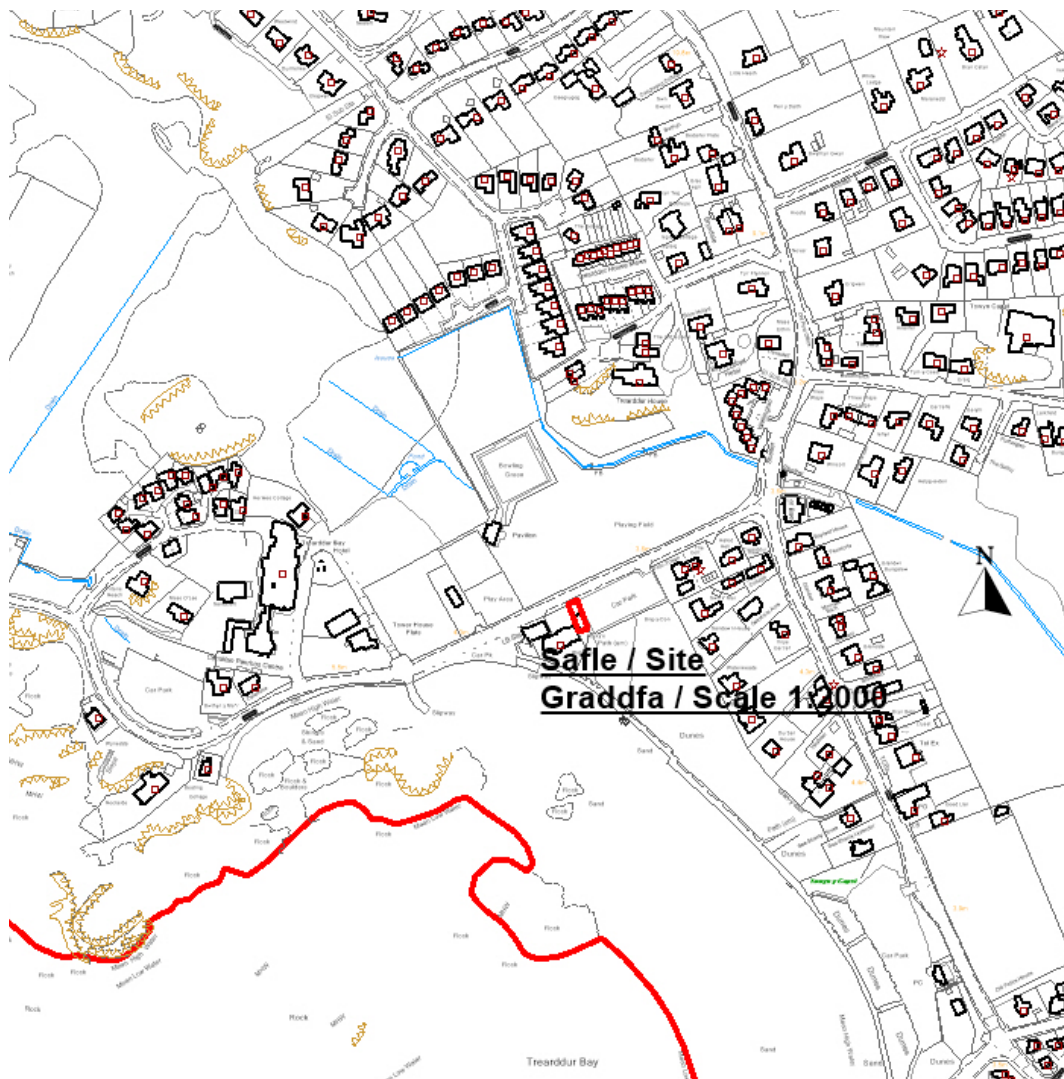
Rhif y Cais: **46C530B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Miss L Bibby**

**Cais llawn i ddymchwel siop presennol ynghyd a chodi siop newydd yn ei le yn / Full application for the demolition of the existing shop together with the erection of a new shop in its place at**

**The Old Boat House, Lon Isallt, Bae Trearddur Bay**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

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

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

Lleolir y safle yn yr ardal o flaen y traeth yn Lôn Isallt, Trearddur. Mae'r safle yn ymyl maes parcio cyhoeddus, Bwyty'r Waterfront a Gorsaf y Bad Achub. Mae llwybr cyhoeddus yn ymyl y safle. Mae'r adeilad presennol yn cynnwys uned fanwerthu unllawr.

Mae'r cynnig yn un i ddyrchwyl y siop bresennol ynghyd ag adeiladu siop ddeulawr newydd ar yr un ôl-troed â'r siop bresennol.

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

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 19 – Siopa

Polisi 26 – Safle Maes Parcio

Polisi 28 - Llif Llanw

Polisi 31 - Tirwedd

Polisi 36 - Datblygiad ar yr Arfordir

Polisi 42 - Dyluniad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi B1 – Cyflogaeth

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D5 - Datblygiad ar yr Arfordir

Polisi D29 – Dyluniad

Polisi D32 – Tirwedd

Polisi FF12 – Safle Maes Parcio

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

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EP8 – Cyflogaeth

Polisi EP9 – Cyflogaeth

Polisi TR10 - Safle Maes Parcio

Polisi EN1 - Tirwedd

**Polisi Cynllunio Cymru (8<sup>fed</sup> Argraffiad), Ionawr 2016**

**Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad**

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

**Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes** – Galw i fewn oherwydd pryderon gyda graddfa, gall yr adeilad ei

drawsnewid yn annedd preswyl yn y dyfodol.

**Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas** - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol Jeffery Evans** - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Cyngor Cymuned** – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Priffyrdd** - Dim argymhelliad

**Llwybr Cyhoeddus** – Dim sylwadau

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Sylwadau Cyffredinol

**Dwr Cymru** - Sylwadau

**Ymgynghoriad Cyhoeddus** - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig drwy osod rhybudd ar y safle, cylchredeg llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos ac, yn ogystal, rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 01/07/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi cael eu derbyn yn yr adran.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

**46C530** - Cais llawn ar gyfer dymchwel y siop bresennol ynghyd a chodi siop newydd dau lawr yn Old Boathouse, Lon Isallt, Bae Trearddur Caniatau 29/01/2014

**46C530A** - Cais llawn i ddymchwel siop presennol ynghyd a chodi siop newydd yn ei lle yn Old Boathouse, Lon Isallt, Bae Trearddur Tynnu'n Nôl 23/07/2015

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r cais yn un i ddymchwel y siop bresennol ynghyd â chodi siop newydd ddeulawr ar yr un ôl-troed â'r siop bresennol. Mae dyluniad y siop yn sylfaenol; fodd bynnag nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar gymeriad yr ardal o'i chwmpas i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol. Mae adroddiad rhywogaeth a ddiogelir wedi'i gyflwyno ac yn dderbyniol.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael effaith ar gymeriad yr ardal o'i gwmpas, yr ardal arfordirol na'r eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae pryder ynglyn a phosib newid defnydd yr adeilad yn y dyfodol. Mae'r cais wedi ei wneud at ddefnydd siop. Bydd unrhyw gais i newid y defnydd yn y dyfodol yn cael ei benderfynnu ar ei rinweddau ei hun.

## **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.

**(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 isod:**

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	23/05/2016	Datganiad Dyluniad ac Mynedfa
-	23/05/2016	Prif Cynllun

**o dan cais cynllunio rhif 46C530B.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

This page is intentionally left blank