Dogfen ir Cyhoedd

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 5 EBRILL 2017 am 1.00 o'r gloch y.p.	WEDNESDAY, 5 APRIL, 2017at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI

Mrs. Mairwen Hughes
Swyddog Pwyllgor 01248 752516 Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

To receive any declaration of interest by any Member or Officer in respect of any item of business.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 14)

To submit, for confirmation, the minutes of the Planning and Orders Committee held on 1st March, 2017.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 15 - 16)

To present the minutes of the Planning Site Visits held on 15 March, 2017.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 17 - 20)

6.1 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch
6.2 34C304K/1/EIA/ECON – Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 21 - 70)

7.1 15C30H/FR – Fferm Pen y Bont, Malltraeth
7.2 18C225B – Bron Castell, Llanfairynghornwy
7.3 21C58H – Parc Eurach, Llanddaniel Fab
7.4 23C280F – Plas Llanfihangel, Capel Coch
7.5 25C242 – Tyn Cae, Coedana, Llanerchymedd
7.6 38C324 – Alma Hall, Carreglefn
7.7 45C84R/ECON – Caffi'r Marram Grass, White Lodge, Niwbwrch

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

7.8 47C153 – Plas Newydd, Llanddeusant
7.9 47C154 – Plas Newydd, Llanddeusant

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 A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 71 - 84)

11.1 14C164F – Tryfan, Trefor
11.2 15C108B – Dryll, Bodorgan
11.3 47C157 – Plas Newydd, Llanddeusant

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 85 - 108)

12.1 12C49P/DEL – Casita, Biwmares
12.2 33C190Q/VAR – Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen
12.3 34LPA1033/CC – 6-29 Llawr y Dref, Llangefni
12.4 48C203 – 31 Maes Meurig, Gwalchmai

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 109 - 116)

13.1 21LPA727A/CC – Ysgol Parc y Bont, Llanddaniel
13.2 48C202 – Penrallt Bach, Gwalchmai

Gweddill y Ceisiadau

CAIS HWYR A GYMERADWYD I'W DRAFOD GAN Y CADEIRYDD

13.5 10LPA1031/CC – Maes Llewelyn, Aberffraw

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2017

PRESENNOL:	Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio (MD) Cynorthwywyr Cynllunio Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygiad Priffyrdd) (EDJ) Swyddog Priffyrdd (JAR), Swyddog Pwyllgor (ATH) Swyddog Cyfreithiol (Mr Eric Owen, Bargyfreithiwr)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr W.T.Hughes, Raymond Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio), Aled M. Jones (ceisiadau 7.3 a 7.4), H. Eifion Jones (cais 7.5),R. Llewelyn Jones (cais 13.1), Carwyn Jones, Llinos Medi Huws (ceisiadau 12.1, 12.7 a 12.8), Peter Rogers, Ieuan Williams (cais 7.6)

DRAFT

1. YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn :-

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â cheisiadau 7.2 a 7.6 ar yr agenda.

Gwnaeth y Cynghorydd Richard Owain Jones ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.3 ar yr agenda.

Gwnaeth y Cynghorydd Jeff Evans ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.2 ar yr agenda.

Gwnaeth y Swyddog Priffyrdd, Mr J. Alwyn P. Rowlands ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.7 ar yr agenda.

3. COFNODION CYFARFOD 1 CHWEFROR, 2017

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1, Chwefror 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE, 15 CHWEFROR, 2017

Cyflwynwyd cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 15 Chwefror, 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARADWYR CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd bod Siaradwyr Cyhoeddus wedi eu cofrestru i siarad ar geisiadau 7.3, 7.4, 7.6, 7.7, 8.1, 12.1 a 12.4 ar yr agenda.

6. CEISIADAU A OHIRIWYD

6.1 25C242 – Cais i gadw pwll, ynghyd â gwaith draenio yn Tyn Cae, Coedana, Llannerch-y-medd.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog tan y derbynnir rhagor o fanylion i gefnogi'r cais.

6.2 34C304K / 1 / EIA / ECON - Cais Hybrid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer canolfan beirianneg newydd, maes parcio, ardal chwarae i blant a gwaith cysylltiedig ac am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 157 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod, ynghyd â maes parcio cysylltiedig â gwaith ar dir yng Ngholeg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog o ganlyniad i natur a graddfa'r cais.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 15C30H/FR – Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafanau presennol i leoli 14 o garafanau symudol ychwanegol ynghyd â gosod tanc septig ar dir yn Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth.

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

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor ar gyfer y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais fel y gallai siarad fel Aelod Lleol. Aeth yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd R O Jones, i'r gadair ar gyfer yr eitem hon.

Yn ei gyfarfod ar 2 Tachwedd, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe wnaethpwyd hynny ar 16 Tachwedd, 2016. Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, am y rheswm nad oedd yn teimlo bod y risg o lifogydd ar raddfa a oedd yn cyfiawnhau ei wrthod ac oherwydd na fyddai'r cais yn cael effaith andwyol ar ecoleg Cors Ddyga. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, cynghorwyd y Pwyllgor bod Llywodraeth Cymru wedi gosod cyfarwyddyd dal ar y cais tra bo Gweinidogion Llywodraeth Cymru yn penderfynu a oeddent am alw'r cais i mewn i'w benderfynu. Hysbyswyd y Pwyllgor fod ganddynt ddau opsiwn, un ai gohirio'r cais neu ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog; penderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais tan i Weinidogion Llywodraeth Cymru ddod i benderfyniad a ddylid galw'r cais i mewn ai peidio.

Cynghorodd y Prif Swyddog Cynllunio mai dyma'r sefyllfa o hyd a'i fod yn agored i'r Pwyllgor yn y cyfarfod hwn ohirio'r cais neu ei wrthod yn unol ag argymhellion y Swyddog.

Gofynnodd y Cynghorydd Ann Griffith, wrth siarad fel Aelod Lleol, i'r Pwyllgor unwaith eto ohirio'r cais tan y ceir cadarnhad gan Weinidogion Cymru a ydynt yn bwriadu galw'r cais i mewn ai pheidio.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid gohirio'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd gohirio'r cais am y rhesymau a roddwyd.

7.2 17C226H – Cais llawn am addasiadau ac estyniadau i Gernant, Lôn Ganol, Llandegfan

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

DRAFT

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror, 2017, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhellion y Swyddog gan ei fod o'r farn y byddai'r cais yn gwella edrychiad yr annedd presennol yn sylweddol a gan ei fod yn ystyried bod Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cefnogi cynigion o'r fath.

Wedi gwneud datganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd John Griffith y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Nododd y Prif Swyddog Cynllunio, mewn ymateb i'r rhesymau a nodwyd uchod ar gyfer cymeradwyo'r cais, fod y Swyddog yn parhau i fod o'r farn nad yw'r cais yn cydymffurfio ag ysbryd Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn na Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd gan fod y nifer o estyniadau a gynigir yn mynd ymhell y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ddisgrifio'n rhesymol fel mân addasiadau allanol fel y darperir ar eu cyfer ym Mholisi 55. Mae estyniad i'r adeilad gwreiddiol eisoes wedi'i ganiatáu gan gynyddu ôl troed yr adeilad 30%. Mae maint yr estyniad arfaethedig yn 92.02 metr sgwâr. Byddai hyn yn gynnydd o 111% ar faint yr adeilad gwreiddiol gan fynd â chyfanswm yr estyniadau i 142% sydd yn llawer mwy na'r mân addasiadau a gefnogir gan y polisi. O ganlyniad, mae'r argymhelliad yn parhau i fod yn un o wrthod y cais.

Ailadroddodd y Cynghorydd Lewis Davies ei gefnogaeth i'r cais gan nodi y byddai'n gwella edrychiad yr adeilad presennol ac na fyddai'n cael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau preswyl ac nad oedd wedi'i leoli yn yr AHNE. Os na fyddai annedd eisoes yn bodoli yn y lleoliad hwn, ni fyddai'n cefnogi codi un o'r newydd ond gan fod adeilad eisoes yn bodoli ar y safle, nid oedd yn gweld unrhyw reswm dros beidio â chefnogi'r cais. Roedd yn ystyried y cais yn un y dylid ei gymeradwyo a chynigiodd y dylai'r Pwyllgor gadarnhau ei benderfyniad blaenorol i gymeradwyo'r cais. Roedd y Cynghorydd Jeff Evans o'r un farn ac fe eiliodd y cynnig.

Roedd y Cynghorydd Victor Hughes yn cytuno â safbwynt y Swyddog ac yn ystyried nad oedd y cais yn cydymffurfio â pholisi ac er ei fod yn cydymdeimlo â sefyllfa'r ymgeisydd, teimlai na allai gefnogi'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones ei fod wedi'i ddarbwyllo bod yr estyniadau a gynigir fel rhan o'r cais yn cynyddu ôl-troed yr adeilad i raddau annerbyniol sy'n groes i feini prawf Polisi 55; petai hwn yn gais am adeilad newydd, byddai'n cael ei wrthod. O ganlyniad, roedd o'r farn na ellid cefnogi'r cais. Mae ceisiadau tebyg wedi eu gwrthod yn y gorffennol ac er mwyn sicrhau tegwch, roedd yn cytuno â barn y Swyddog na ddylid cefnogi'r cais. Cynigiodd felly y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Yn y bleidlais i ddilyn, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans a Vaughan Hughes i gadarnhau cymeradwyo'r caniatâd yn groes i argymhelliad y Swyddog. Pleidleisiodd y Cynghorwyr Kenneth Hughes, Richard Owain Jones a Nicola Roberts i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Ataliodd y Cynghorydd Victor Hughes ei bleidlais. **Gwrthodwyd y cais ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.**

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

7.3 20C310B/EIA/RE - 20C310B/EIA/RE Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer ac isadeiledd cysylltiedig â gwaith ategol ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol wedi'i gyflwyno gyda'r Cais.

Wedi gwneud datganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Richard Owain Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Siaradwyr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Roger Dobson **(gwrthwynebydd i'r cais)**, un o drigolion Cemaes, ar ran y trigolion sy'n byw ger y datblygiad a hefyd ar ran cangen Ynys Môn o'r CPRW. Mynegodd bryderon am y cais ar sail archeoleg, maint y datblygiad, colli tir amaethyddol, effaith weledol, effaith ar dwristiaeth, diwydiannu graddol, ymddygiad y datblygwr a gwrthwynebiad lleol ac fe ymhelaethodd ar hynny. Mae'r datblygiad wedi'i gynllunio ar gyfer ardal sy'n gyfoeth o weddillion

archeolegol ac mae swyddog o Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) wedi cadarnhau mewn llythyr dyddiedig Tachwedd, 2016 fod gwaith sydd wedi'i wneud hyd yma wedi datgelu presenoldeb gweddillion archeolegol drwy gydol y cais. Bydd y datblygiad ar y raddfa a fwriedir yn golygu colli tir amaethyddol da sydd wedi'i ffermio'n llwyddiannus ers cenedlaethau. Byddai'n well o lawer gosod paneli solar ar safleoedd tir llwyd. Yn groes i honiadau'r ymgeisydd, bydd y cais yn effeithio ar y tirlun a mwynderau gweledol a bydd yn effeithio ar yr eiddo preswyl cyfagos. Bydd y datblygiad hefyd i'w weld yn amlwg o'r A5025. Bydd hefyd yn effeithio ar fwynderau pwysig fel llwybrau troed a llwybrau beics. Bydd y diwydiannu graddol yn difrodi'r amgylchedd ar gyfer y rhai hynny sy'n byw yn yr ardal ac yn peryglu'r farchnad ymwelwyr bwysig. Mae trigolion wedi bod yn anhapus ag ymddygiad y datblygwr ac yn ystyried ei fod wedi bod yn ansensitif i'w hanghenion. Cafwyd gwrthwynebiad sylweddol i'r cais mewn cyfarfod cyhoeddus, a fynychwyd gan nifer o bobl, yng Nghemaes yn ddiweddar ac mae'r gwrthwynebiad hwn yn cael ei ategu gan y chwe chyngor cymuned yng Ngogledd Ynys Môn. Dywedodd Mr Dobson nad yw pobl Ynys Môn eisiau'r datblygiad hwn.

Holodd y Pwyllgor Mr Dobson am y materion archeolegol ac am ymagwedd y datblygwr. Nododd y Pwyllgor bod y cais wedi cael ei gefnogi gan sefydliadau megis Cyfeillion y Ddaear, Undeb Amaethwyr Cymru a hefyd gan rai trigolion lleol. Dywedodd Mr Dobson ei fod yn cael yr argraff bod yr asiantaethau, mewn perthynas â'r cais hwn, yn dangos cefnogaeth generig ar gyfer ynni solar yn hytrach na chefnogaeth benodol i'r cais hwn. Tynnodd sylw at y ffaith nad yw trigolion lleol yn erbyn yr egwyddor o ynni solar ond nad ydynt yn cefnogi datblygiad o'r fath yn y sefyllfa hon nac yn y lleoliad hwn oherwydd y câi effaith andwyol ar y gymuned yn wael sydd felly'n ei wneud yn gynnig negyddol.

Pwysleisiodd Mr John Dunlop, Rheolwr Partner Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd **(o blaid y cais)** rinweddau'r cais fel un a gefnogir gan y Rhaglen Ynys Ynni ac fel un a fydd yn creu trydan yn lleol ac yn creu digon o drydan ar gyfer 15,500 o gartrefi ar yr Ynys bob blwyddyn. Dewiswyd y lleoliad o ganlyniad i'w lefelau uchel o heulwen, ei gysylltiad cyfagos i'r grid, ei leoliad anamlwg a'i effaith weledol isel. Bydd y prosiect yn talu £6 miliwn mewn trethi busnes dros gyfnod y prosiect gyda dim baich ariannol ar isadeiledd a ariennir gan y wladwriaeth megis ysgolion neu wasanaethau iechyd. Mae'r datblygwr wedi ymrwymo i ddarparu buddion cymunedol gwirfoddol o £300k i Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch ac Ysgol Gynradd Cemaes. Bydd y prosiect yn darparu swyddi lleol mewn ymgysylltiad â Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru. Mae maint y cynnig cyffredinol wedi'i leihau er mwyn goresgyn unrhyw bryderon am y tirlun neu bryderon archeolegol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dod i'r casgliad na fyddai'r effaith ar yr AHNE a'r canfyddiad o harddwch naturiol yr ardal yn rhai sylweddol. Yn ogystal, bydd gwaith sgrinio'n cael ei wneud a bydd coed yn cael eu plannu. Bydd y datblygiad yn dawel yn ystod ei weithrediad a bydd unrhyw ddifrod a achosir i'r ffordd yn cael ei drwsio. Ni fydd Twristiaeth yn cael ei effeithio a bydd y tir yn parhau i gael ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol gan y bydd defaid yn dal i bori ar y tir. Mae'r datblygiad ynni adnewyddadwy hwn yn ddatblygiad sy'n cyd-fynd â pholisïau cynllunio cenedlaethol a lleol ac mae wedi'i asesu'n fanwl gan Swyddogion Cynllunio'r Cyngor dros y 12 mis diwethaf, sy'n argymell y dylid ei ganiatáu.

Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad gan Mr Dunlop a Mr Ben Lewis, Ymgynghorydd Cynllunio am nifer o faterion mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig gan gynnwys a fyddai modd i ddefaid barhau i bori ar y safle; bwriad y datblygwyr o ran lliniaru yn erbyn y difrod a wneir i'r briffordd a/neu drwsio'r difrod sydd wedi digwydd; y graddau y byddai pobl leol yn cael cyfleoedd cyflogaeth o ganlyniad i'r datblygiad; yr effaith weledol ar eiddo preswyl a'r effaith y byddai defnyddio ffordd fynediad un gerbydlon yn ei chael yn ystod y cyfnod adeiladu, sef pwynt a godwyd mewn llythyr i'r Adran Gynllunio; a'r budd cymunedol a oedd yn codi o ganlyniad i'r cais.

Ymatebodd Mr John Dunlop a Mr Ben Lewis i'r materion a godwyd gan y Pwyllgor drwy gadarnhau ymhellach y gwaith sydd wedi'i wneud hyd yma a'r gwaith y bwriedir ei wneud (yn ddibynnol ar ganiatâd) a chyfeiriwyd at y canlynol -

- Bwriedir sefydlu cytundeb Adran 59 gyda'r Awdurdod Priffyrdd lle byddai'r datblygwr yn cytuno i dalu am unrhyw ddifrod a wneir i'r briffordd;
- cyflwyno Cynllun Amlinellol ar gyfer Rheoli Traffig Adeiladu – byddai Cynllun manwl yn cael ei gyflwyno a'i gytuno arno gyda'r Awdurdod Priffyrdd petai caniatâd cynllunio'n cael ei roi, byddai'r cynllun yn cadarnhau llwybrau ac amseroedd y traffig a sut y byddent yn cael eu rheoli;

- deialog barhaus gyda'r Rhaglen Ynys Ynni gyda golwg ar weithio gyda Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru er mwyn sicrhau, lle bynnag bo hynny'n bosibl, bod cymaint â phosib o gyfleoedd cyflogaeth ar gael yn lleol.
- Cynhaliwyd gwaith gwerthuso archeolegol mawl fel rhan o'r broses ymgeisio gan gynnwys cyflwyno EIA. Mae Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig hefyd wedi'i baratoi a byddai'n cael ei weithredu cyn y byddai unrhyw waith datblygu yn dechrau ar y safle;
- Bwriedir cynnal asesiad manwl o'r tirlun a'r effaith weledol, ynghyd ag astudiaeth fanwl o'r effaith posibl ar amwynderau preswyl fel rhan o'r cais ac o ganlyniad mae gwaith plannu coed ychwanegol yn cael ei gynnig er mwyn darparu'r sgrinio angenrheidiol;
- bydd y datblygwr yn dilyn canllawiau Undeb Amaethwyr Cymru mewn perthynas â defaid yn pori tiroedd prosiectau solar a bydd yn gwneud ei orau i ddatrys unrhyw broblemau sy'n codi mewn perthynas â hyn;
- mae'r budd cymunedol a gynigir yn dair gwaith mwy na'r hyn a delir gan unrhyw brosiect Solar arall yng Nghymru ar sail pro rata. Drwy ei roi yn uniongyrchol i ddwy ysgol bydd yn rhoi mwy o werth i'r gymuned leol na phetai'n cael ei hidlo drwy gyngor cymuned.

Dywedodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, yr hoffai ofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle a nododd ei fod wedi gwneud cais am hyn cyn i'r drafodaeth gychwyn. Nododd y Cadeirydd nad oedd hi'n ymwybodol o'r cais. Aeth y Cynghorydd Jones ymlaen i ddweud, er ei fod yn cydnabod fod y Pwyllgor wedi ymweld â'r safle yn Awst 2016, nad oedd yr ymweliad hwnnw yn cynnwys edrych ar safle arfaethedig y datblygiad o Buarth y Foel, sydd wedi'i leoli rhwng chwarter a hanner milltir i ffwrdd. Byddai hyn yn fodd i'r Pwyllgor i edrych ar yr ardal o gyfeiriad gwahanol a byddai'n galluogi Aelodau i werthfawrogi agosrwydd y cais at yr eiddo ac uchder y paneli, sef oddeutu 3 metr.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylai'r Pwyllgor ail ymweld â'r safle gan ei fod hefyd wedi'i nodi yn y cyfarfod y bydd y datblygiad yn defnyddio ffordd fferm i gael mynediad; byddai felly hefyd yn briodol i'r Pwyllgor ymchwilio i'r effaith bosibl ar drigolion Buarth y Foel. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Cynghorodd y Prif Swyddog Cynllunio'r Pwyllgor petai penderfyniad o ohirio'r cais yn cael ei wneud yn ystod y cyfarfod heddiw er mwyn gallu ail-ymweld â'r safle, y gellid cyflwyno apêl ar sail methu â phenderfynu ar gais.

Roedd mwyafrif Aelodau'r Pwyllgor o blaid cynnal ymweliad safle.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol â'r cais a wnaed gan yr Aelod Lleol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

7.4 20C313A – Full 20C313A - Cais llawn ar gyfer codi 14 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd fewnol ynghyd â gorsaf bwmpio carthffosiaeth ar dir oddi ar Ffordd y Felin, Cemaes.

Mae'r cais wedi'i gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan Aelod Lleol.

Siaradwyr Cyhoeddus

Mynegodd Dr Thomas Conway **(Gwrthwynebydd i'r cais)** bryderon am y datblygiad arfaethedig ar y sail ei fod wedi'i leol yng nghefn gwlad; oherwydd ei effaith cymdeithasol ac amgylcheddol a'i effaith ar wasanaethau lleol; y potensial o greu datblygiadau pellach ar dir cyfagos; anghywirdebau yn lluniau gosodiad y safle; risg llifogydd; effaith ar goed, gwrychoedd a bioamrywiaeth yn yr ardal; capasiti system prosesu carthffosiaeth Cemaes i ddelio â'r datblygiad; graddfa a dwyster y cynnig yng nghyd-destun ardal y cae lle bydd wedi'i leoli; preifatrwydd, colli golau a defnydd o amwynderau mewn perthynas ag eiddo ar Lôn Ysgubor a Llys Helyg, a fforddiadwyedd y cartrefi fforddiadwy o gofio bod pris prynu'r tir perthnasol yn golygu cost gorswm o 40% dros 30 mlynedd ar gyfer unrhyw ddatblygiad preswyl. Dywedodd Dr Conway fod y Cyngor Cymuned wedi pleidleisio yn erbyn y cynnig ac awgrymodd y byddai datblygiadau o'r math hwn yn fwy addas yn nhair prif ardal gyflogaeth yr Ynys sef Caergybi, Llangefni, ac Amlwch yn hytrach na mewn pentref arfordirol mewn rhan anghysbell o Ynys Môn.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad gan Dr Conway am y dystiolaeth o lifogydd a gofynnodd am ei safbwyntiau ar yr angen am dai cymdeithasol yn yr ardal. Gofynnodd y Pwyllgor hefyd am gadarnhad ynghylch hyn a olygai wrth y costau gorswm a'i oblygiadau o ran fforddiadwyedd yr anheddau arfaethedig a dichonoldeb cyffredinol y datblygiad.

Amlinellodd Mr Rhys Davies **(o blaid y datblygiad)** rinweddau'r cais o ran y byddai'n darparu cyflenwad angenrheidiol o dai fforddiadwy, angen a gefnogir gan arolwg a gynhaliwyd yng Ngorffennaf, 2016 yn dynodi bod 24 o bobl yn disgwyl am eiddo rhent yng Nghemaes. Er bod safleoedd amgen wedi'u hystyried, mae'r safle arfaethedig yn addas iawn yn nhermau cynllunio gan ei god yn gyfagos i ffin setliad Cemaes a'i fod yn agos i'r ysgol. Mae'r tir wedi'i adnabod fel tir datblygu yn y Cynllun Lleol ac o ganlyniad gallai'r datblygwr fod wedi disgwyl tan i'r Cynllun newydd gael ei fabwysiadu, a fyddai wedi rhoi mwy o werth i'r tir, a gwneud cynnig o ddatblygiad â dim ond 10% neu 20% o dai fforddiadwy yn bosibl. Yn hytrach, mae addewid cadarn a llawn am 14 o unedau fforddiadwy a fydd yn gymysgedd o fyngalos ac eiddo dau lawr er mwyn bodloni anghenion y rhai hynny a gafodd eu hadnabod yn yr arolwg. Gwnaed gwaith manwl er mwyn delio â materion llifogydd, draeniad a dŵr wyneb a bydd gwelliannau hefyd yn cael eu gwneud drwy gyfrwng llwybr troed oddi ar y safle a fydd yn darparu mynediad i gerddwyr i'r pentref a'r ysgol.

Siaradodd y Cynghorydd Aled Morris Jones fel Aelod Lleol am ei bryderon mewn perthynas â'r cais. Er ei fod yn cydnabod yr angen am dai fforddiadwy, credai nad oedd safle'r cais yn briodol ar gyfer y datblygiad gan ei fod yn agos iawn i dro yn y ffordd gyferbyn ag Ysgol Llanfechell. Byddai'n creu traffig ychwanegol ar ffordd sydd eisoes yn brysur. Mae'r risg llifogydd wedi'i ardystio ac wedi'i dystiolaethu mewn cyflwyniad 140 tudalen a gyflwynwyd gan Dr Conway; mae'r datganiad yn codi materion ynghylch mwynderau preswyl eraill sef colli preifatrwydd, colli golau ac edrych dros eiddo. Mae'r cynnig yn orddatblygiad ac nid yw'n addas ar gyfer y safle arfaethedig.

Nododd y Prif Swyddog Cynllunio, ers cyhoeddiad adroddiad ysgrifenedig y Swyddog, bod 6 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law, sef cyfanswm o 15 llythyr o wrthwynebiad. Argymhelliad y Swyddog yw cymeradwyo'r cais oherwydd y gellir ei gefnogi o safbwynt polisi; mae trefniadau mynediad, draenio a phriffyrdd yn dderbyniol ac nid ystyrir y byddai'r gosodiad arfaethedig yn achosi niwed gormodol i amwynderau deiliaid yr eiddo preswyl cyfagos. Mae'r cais yn cynnwys Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg sy'n dod i'r casgliad na fyddai unrhyw niwed yn cael ei achosi i'r Iaith Gymraeg o ganlyniad i'r datblygiad. Ystyrir y cynnig yn dderbyniol o ran defnydd tir a'i leoliad. Byddai caniatâd yn amodol ar arwyddo cytundeb Adran 1106 er mwyn diogelu'r unedau fel anheddau fforddiadwy.

Gan ystyried y sylwadau a wnaed, cafodd y Pwyllgor ei ddarbwyllo am rinweddau'r cais, yn enwedig bod y cyfraniad tuag at yr angen am dai fforddiadwy yn gorbwyso'r pwyntiau o wrthwynebiad a wnaed. Nododd y Pwyllgor fod cyfiawnhad polisi ar gyfer y datblygiad a bod y materion technegol yn cael eu hystyried yn dderbyniol gan y cyrff perthnasol yr ymgynghorwyd â nhw. Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes yr hoffai i'r Swyddogion ystyried gosod amod o sgrinio priodol y tu cefn i'r eiddo presennol er mwyn sicrhau eu preifatrwydd. Cadarnhaodd y Prif Swyddog Cynllunio y byddai amod o'r fath yn rhesymol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac adrodd yn amodol ar yr amodau a nodir wedi hynny ac arwyddo Cytundeb Adran 106 yn diogelu'r unedau arfaethedig fel rhai o fath fforddiadwy.

7.5 21C58H –Cais llawn ar gyfer codi 10 o unedau gwyliau ychwanegol ym Mharc Eurach, Llanddaniel Fab.

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

Rhoddodd y Cynghorydd H.Eifion Jones, Aelod Lleol, grynodeb o hanes cynllunio safle'r cais. Yn wreiddiol, roedd y cynllun yn un ar gyfer 20 uned ond mae'r nifer wedi gostwng i 10 o dan y cais presennol. Rhoes yr ymweliad gyfle i'r Aelodau weld drostynt eu hunain y ffordd gul a'r diffyg pafin a ffordd fysiau o'r safle i'r pentref. Mae llwybr cyhoeddus i'r Gogledd o'r safle ond mae'n fwdlyd, yn gul ac yn anaddas. Ystyriwyd y cais gan y Cyngor Cymuned yr wythnos diwethaf ac ail ategwyd y gwrthwynebiad i'r cais ar sail isadeiledd anaddas, traffig ychwanegol ar y ffordd gul,

diffyg llwybr troed a phafin a bod y safle yn anghynaladwy. Mae gan y Cyngor Cymuned bryderon hefyd y bydd y cynnig yn cael effaith o greu pentref o fewn pentref ac y bydd hyn yn niweidio'r gymuned ac yn arwain at yr unedau'n cael eu defnyddio fel tai cyffredinol. Cynhaliwyd arolwg traffig sy'n dangos fod y cais o fewn parth 30mya ond bod y cyfartaledd cyflymder yn uwch gyda rhai cerbydau'n teithio ar gyflymderau o rhwng 50 a 60 mya.

Nododd y Prif Swyddog Cynllunio y gohiriwyd y cais yn y cyfarfod blaenorol er mwyn gallu ymweld â'r safle ac er mwyn cynnal arolwg traffig. Roedd canlyniadau'r arolwg traffig yn dderbyniol i'r Awdurdod Priffyrdd. Mae llythyr pellach o wrthwynebiad wedi'i dderbyn gan y Cyngor Cymuned sy'n cyfeirio at y materion a gyfeiriwyd atynt gan yr Aelod Lleol; mae dau lythyr o wrthwynebiad ychwanegol wedi'u cyflwyno gan drigolion lleol sy'n dod â'r cyfanswm i 30. Mae yna hefyd lythyr gan gyfreithiwr sy'n herio'r ymgeisydd ar y defnydd o'r fynedfa; mae hwn yn fater preifat yn hytrach na'n fater cynllunio. Mae polisïau'r Cynllun Datblygu yn cefnogi llety gwyliau o safon uchel ar yr amod nad oes unrhyw wrthdaro â pholisïau neu gyngor arall. Barn y Swyddog yw y bydd y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy nad yw'n gwbl ddibynnol ar y defnydd o gerbydau modur preifat. Gyda'r gwelliannau arfaethedig a gynigir o ran plannu helaeth, bydd y datblygiad yn cael ei ymgorffori o fewn y tirlun. Nid oes unrhyw faterion technegol amlwg ac o gofio'r pellter oddi wrth eiddo cyfagos, nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith andwyol ar amwynderau preswyl deiliaid yr eiddo hynny. Yr argymhelliad felly yw y dylid caniatáu'r cais.

Cododd rai o Aelodau'r Pwyllgor bryderon am y cais gan eu bod yn ei weld fel datblygiad annerbyniol yng nghefn gwlad, yn enwedig gan ei fod yn ymddangos bod rhan o'r safle gwreiddiol yn cael ei ddefnyddio at ddibenion tai cyffredinol. Fe wnaethant nodi'r diffyg llwybr troed rhwng y safle a'r pentref ac er bod llwybr eisoes yn bodoli, fe welwyd ar yr ymweliad safle ei fod yn gul ac yn fwdlyd ac nad oedd yn addas, yn enwedig ar gyfer pramiau a chadeiriau olwyn. Nodwyd ymhellach effeithiau posibl y cais ar y tirlun cyfagos a mynegwyd pryder am y trefniadau carthffosiaeth presennol a chapasiti a dibynadwyedd y system i ddelio â 10 uned arall. Roeddent yn ystyried y gallai rhoi caniatâd i'r cais osod cynsail ar gyfer datblygiad pellach mewn cae cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog ac ar sail y pryderon uchod ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Cynghorodd y Swyddog Cyfreithiol fod Dŵr Cymru wedi cymeradwyo'r cais gydag amodau a bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi bod capasiti digonol yn yr isadeiledd carthffosiaeth i ddelio â'r llwyth ychwanegol sy'n golygu ei bod yn anodd cyfiawnhau gwrthod ar y sail hon.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Kenneth Hughes a Richard Owain Jones o blaid cymeradwyo'r cais a phleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Victor Hughes, Vaughan Hughes a Nicola Roberts yn erbyn caniatáu'r cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog. Felly, cafodd y bleidlais i wrthod y cais ei chario.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhellion y Swyddog ar y sail ei fod yn ystyried bod y cais yn orddatblygiad o gefn gwlad; o ganlyniad i ddiffyg llwybr troed addas o'r safle i'r pentref; pryder am faterion diogelwch y ffordd posibl a phryderon am gapasiti'r isadeiledd carthffosiaeth i allu delio â'r datblygiad.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais).

7.6 23C280F – Cais ôl-weithredol am sied amaethyddol a pharlwr godro ynghyd ag adeiladu pit slyri, dau seilo a datblygiad cysylltiedig ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch.

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

Wedi gwneud datganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd John Griffith y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Siaradwyr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Doug Sutton **(gwrthwynebydd i'r cais)** am y pryderon ynghylch lleoli'r datblygiad ar dir uchel a oedd yn golygu ei fod yn amlwg o'r briffordd ac i'r rhan fwyaf o gartrefi yng Nghapel Coch; ei effaith ar y tirlun a'r amgylchedd ac ar drigolion y pentref. Mae'r datblygiad hyd yn oed yn fwy amlwg gyda'r nos o ganlyniad i'r goleuadau cryf sy'n dod o'r sied ac o'r buarth. Cyfeiriodd at y ffaith nad oedd y cynllun tirlunio a phlannu i weld yn ddigonol er mwyn sgrinio datblygiad o'r maint hwn a dywedodd bod y cais yn groes i bolisi sy'n nodi y dylai datblygiadau gael eu hymgorffori o fewn y tirlun ac na ddylent effeithio ar yr amgylchedd cyfagos. Dywedodd bod pryder hefyd am waredìad slyri a'r potensial ar gyfer llygredd dŵr.

Holodd y Pwyllgor Mr Sutton am ei safbwyntiau mewn perthynas â'r math hwn o ffermio sy'n cynnwys godro masnachol sydd angen adeiladau mawr ac am effeithiau goleuadau'r sied ar eiddo cyfagos ac ar y pentref. Dywedodd Mr Sutton ei fod yn ymwybodol bod rhai ffermwyr yn cefnogi'r dull hwn o ffermio. Fodd bynnag, y pwynt yr oedd yn ei wneud oedd bod cyfle ar gael o'r cychwyn cyntaf i leoli'r sied o'r golwg. Nid yw'r rhai sy'n gwrthwynebu yn erbyn ffermio, maent yn byw yng nghanol ffermio. Dywedodd Mr Sutton fod y datblygiad, yn y man y mae wedi'i leoli, yn effeithio ar eiddo cyfagos a'i fod, pam mae'r golau ymlaen, yn edrych fel llong Stena.

Siaradodd Mr Eurig Jones **(o blaid y cynnig)** fel cydberchennog Fferm Plas Llanfihangel, a brynwyd yn seiliedig ar gynllun busnes o sefydlu fferm odro. Mae'r system odro arfaethedig yn bwriadu cynhyrchu llefrith o safon mewn modd cost effeithiol gyda'r mwyafrif o'r llefrith yn cael ei gynhyrchu oddi ar y borfa. Mae'n system syml iawn sy'n cynhyrchu ychydig iawn o slyri gan fod y gwartheg allan yn pori am y rhan fwyaf o'r flwyddyn. Mae angen adeiladau newydd gan fod yr adeiladau presennol dros 100 oed ac nid ydynt yn addas ar gyfer dulliau modern o ffermio a hynny o safbwynt lles anifeiliaid, iechyd a diogelwch gweithwyr a safonau hylendid bwyd. Dywedodd Mr Jones fod lleoliad yr adeiladau newydd wedi'i gyfyngu gan amodau a oedd yn bodoli cyn iddynt brynu'r fferm. Mae gweithred gyfreithiol yn bodoli sy'n atal codi unrhyw adeilad newydd o fewn 300 metr i'r tyrbinau gwynt sydd eisoes ar y fferm. Mae'r adeiladau newydd wedi eu lleoli mor agos â phosibl i'r ffermdy a'r buarth presennol ac mor bell i ffwrdd ag sy'n ymarferol bosibl oddi wrth bentref Capel Coch a'r eglwys hynafol. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno gyda'r adran gynllunio i adeiladu twmpath pridd a phlannu tair rhes o goed er mwyn lliniaru effeithiau gweledol y datblygiad.

Cefnogir y cais gan yr Adran Gynllunio ac mae'n cydymffurfio â'r holl bolisïau cynllunio, fe'i cefnogir hefyd gan yr holl gyrff statudol perthnasol. Mae'r cais yn cyd-fynd â pholisïau datblygiad cynaliadwy Llywodraeth Cymru o ran ceisio cynhyrchu llefrith mewn modd effeithiol gan ddefnyddio ffynonellau naturiol a chyn lleied â phosibl o ddwysfwyd; bydd yn cael ei bweru gan un o'r tyrbinau gwynt presennol gan ei wneud yn ddatblygiad carbon isel. Bydd yn creu 3 swydd amser llawn. Mae'n golygu buddsoddiad sylweddol yn y fferm a bydd y busnes yn gwario arian yn lleol ar gyflenwyr a chontractwyr a fydd yn arwain at wariant blynyddol o dros £250k.

Holodd y Pwyllgor Mr Eurig Jones am ei resymau dros ddewis y lleoliad presennol ar gyfer adeiladu sied ar y raddfa hon, o gofio'r gwrthwynebiad yn lleol, pan fo digon o le a thir ar gael i adeiladu'r sied yn rhywle arall ac yna am barhau â'r gwaith gan ddiystyru'r broses caniatâd cynllunio.

Eglurodd Mr Jones nad oedd y penderfyniad i barhau â'r gwaith heb ganiatâd cynllunio yn un a wnaed yn ysgafn ond yn un a wnaed gan ystyried lles yr anifeiliaid. Rhoddwyd ar ddeall i'r cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Tachwedd bod contract masnachol yn bodoli rhwng yr ymgeisydd a pherchnogion y tyrbinau gwynt a oedd yn ei gwneud hi'n bosibl i ail-leoli'r sied ond nid dyma'r sefyllfa gan fod gweithred gyfreithiol a lofnodwyd gan berchennog blaenorol y fferm yn golygu nad oedd modd newid hyn. Dywedodd Mr Jones fod y sied wedi'i lleoli mor agos â phosibl i'r buarth fel y bydd y coed newydd a blennir yn cyfuno â'r coed presennol er mwyn lliniaru'r effeithiau gweledol.

Pwysleisiodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, bwysigrwydd amddiffyn y tirlun a'r amgylchedd a dywedodd er bod y gymuned yn deall yr angen i gael sied at ddibenion ffermio, mae angen lleoli'r adeilad yn rhywle nad yw'n effeithio ar y tirlun. Mae amaethyddiaeth yn bwysig i'r economi leol ond felly hefyd amddiffyn a diogelu'r tirlun a'r amgylchedd. Cyfeiriodd at y polisïau cynllunio a oedd, yn ei farn ef, yn rhoi cyfiawnhad dros wrthod y cais a dyfynnodd yn fanwl o'r polisïau hynny. Un o egwyddorion sylfaenol polisïau cynllunio yw y dylai datblygiad un ai geisio diogelu'r tirlun a'r amgylchedd neu eu gwella; nid yw'r datblygiad perthnasol yn gwneud yr un o'r rhain. Mae safleoedd callach a mwy addas ar y fferm lle gellid fod wedi lleoli'r datblygiad a phetai'r ymgeisydd wedi trafod gyda pherchennog y cwmni tyrbinau gwynt, efallai y gellid fod wedi

DRAFT

dod o hyd i ateb. Dywedodd y Cynghorydd Williams ei fod yn meddwl bod y ffaith bod yr ymgeisydd wedi parhau â'r datblygiad yn groes i bolisi a heb ganiatâd yn rhywbeth a allai osod cynsail hynod beryglus.

Nododd y Prif Swyddog Cynllunio, ers cyhoeddi'r adroddiad fod Cyfoeth Naturiol Cymru, CADW a GAPS wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Mae'r Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r datblygiad oherwydd ei fod yn weladwy yn y tirlun. Mae pedwar deg llythyr o wrthwynebiad wedi eu derbyn ac mae'r cais wedi bod yn un cynhennus yn lleol. Rhaid ystyried y cais hwn ar ei rinweddau ei hun ac ar sail defnydd tir; o ganlyniad, mae'r Swyddog yn ystyried bod y cais yn un derbyniol o fewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Er yn weladwy, barn y Swyddog yw y bydd hynny'n lleihau dros amser ac o ystyried y mesurau lliniaru a gynigir, ni fydd yn newid y tirlun i raddau annerbyniol. Mae'r datblygiad wedi'i leoli'n ddigon pell o'r eiddo agosaf fel nad yw'n effeithio ar amwynderau preswyl ac mae'r trefniadau ar gyfer storio slyri yn bodloni'r gofynion perthnasol. O bwyso a mesur, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y datblygiad yn un derbyniol.

Roedd gwahaniaeth barn ymysg Aelodau'r Pwyllgor am y cais. Roedd yr Aelodau a oedd yn erbyn y cais yn cydnabod fod amaethyddiaeth yn ddiwydiant pwysig o fewn yr economi leol ond roeddent yn bryderus fod y prosesau perthnasol wedi'u diystyru yn yr achos hwn. Roeddent o'r farn bod y datblygiad, yn ei leoliad presennol, yn cael effaith andwyol ar y tirlun ac ar ymddangosiad gweledol yr ardal a'r amgylchedd cyfagos; y gallai'r datblygiad achosi llygredd golau gan effeithio ar amwynderau pobl eraill a bod posibilrwydd o lygredd dŵr o ganlyniad i warediad slyri.

Roedd yr Aelodau a oedd yn cefnogi'r cais yn nodi eu bod yn gwerthfawrogi bod anghenion yr anifeiliaid wedi eu bodloni yn yr achos hwn ac mai dyma'r rheswm i'r ymgeisydd weithredu yn y modd y gwnaeth, gan ei fod yn ymwybodol fod Swyddogion Cynllunio yn argymell cymeradwyo'r cais hwn. Nodwyd fod strwythurau fel hyn yn rhan o fywyd ffermio, bod strwythurau mwy yng nghefn gwlad a bod mesurau lliniaru'n cael eu cynnig er mwyn lleihau'r effeithiau gweledol yn yr achos hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans. Yn y bleidlais i ddilyn, pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Kenneth Hughes a Richard Owain Jones o blaid caniatáu'r cais. Pleidleisiodd y Cynghorydd Lewis Davies, Vaughan Hughes, Victor Hughes a Nicola Roberts yn erbyn y cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog. Felly, cafodd y bleidlais i wrthod y cais ei chario.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog a hynny o ganlyniad i bryderon am effaith y cais ar y tirlun a'r amgylchedd cyfagos, llygredd golau, effeithiau ar amwynderau a'r risg o lygred dŵr.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais).

Cynghorodd y Swyddog Cyfreithiol ar y pwynt hwn, gan fod y Pwyllgor bellach wedi para am dair awr (Ceisiadau 7.3, 7.4, 7.6, 7.7 a 12.4 ar yr agenda wedi eu hystyried o dan Eitem 5 - Siarad Cyhoeddus ac Eitem 13.1 wedi ei ddwyn ymlaen yn yr agenda), yn unol â darpariaeth 4.1.10 yng nghyfansoddiad y Cyngor, roedd angen penderfyniad gan fwyafrif Aelodau'r Pwyllgor a oedd yn bresennol i barhau â'r cyfarfod. Penderfynwyd y dylid parhau â'r cyfarfod.

7.7 47C149 - Cais llawn i ddymchwel rhan o'r ysgol bresennol, newid defnydd yr ysgol i swyddfa (Dosbarth B1), codi 10 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Ysgol Gynradd Llanddeusant, Llanddeusant.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais a wneir ar dir sy'n berchen yn rhannol i'r Cyngor.

Wedi gwneud datganiad o ddiddordeb yn y cais, gadawodd y Swyddog Priffyrdd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Rhys Davies **(o blaid y cais)** fod y cynllun wedi'i ddiwygio o gais am 12 annedd i gais am 10 annedd, mae'r ymgeisydd a Grŵp Cynefin wedi cyfarfod â'r Cyngor Cymuned er mwyn trafod eu pryderon. Mae cais amlinellol ar gyfer 8 annedd yn bodoli ar y safle lle argymhellwyd y dylid dymchwel adeilad yr ysgol; roedd hyn yn achos pryder i'r Cyngor Cymuned gan fod yr adeilad yn cael ei ystyried fel un â chymeriad iddo o fewn y pentref. O dan y cynllun presennol, byddai'r ysgol yn cael ei chadw ac yn cael ei thrawsnewid yn swyddfa ar gyfer cwmni lleol a byddai'r estyniadau mwy modern yn cael eu dymchwel. Deallir nad yw'r Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu i'r egwyddor o 10 annedd ar y safle. Mae Swyddogion Priffyrdd wedi edrych yn ofalus ar y fynedfa arfaethedig y mynegodd y Cyngor Cymuned bryderon amdani ac mae'r cynllun mynediad wedi ei newid er mwyn goresgyn y pryderon. Roedd yr ymgeisydd wedi sicrhau'r Cyngor Cymuned y byddai plot gwyrdd rhwng y ffordd fynediad a'r eiddo drws nesaf yn cael ei dirlunio er mwyn lleihau unrhyw effaith ar amwynder deiliaid yr eiddo. Gwrandawyd ar y pryderon lleol a rhoddwyd sylw iddynt; bydd y cais yn dod â rhai swyddi i'r ardal o fewn adeilad yr ysgol a fydd yn cael ei gadw a hefyd yn darparu tai fforddiadwy ar safle lle mae'r egwyddor o ddatblygiad o dai eisoes wedi'i sefydlu.

Holodd y Pwyllgor Mr Davies am yr ymrwymiad i ddarparu tai fforddiadwy ac am faterion mynediad a thirlunio.

Cadarnhaodd Mr Davies, er bod Polisi Cynllunio yn nodi bod yn rhaid i 30% o'r unedau fod yn dai fforddiadwy ac y bydd cytundeb Adran 106 yn adlewyrchu hyn; bydd y 10 uned arfaethedig yn eiddo fforddiadwy. O ran mynediad, mae'r ymgeisydd wedi edrych ar le mae'r briffordd gyhoeddus yn gorffen ac wedi ystyried yr amod a gynigwyd gan Swyddogion Priffyrdd ac mae'n hyderus y gellir cyflawni'r llain weledadd angenrheidiol heb amharu ar ardd yr eiddo drws nesaf. O ran yr eiddo sydd â'u gerddi gefn yn gefn â'r safle ar y terfyn arall, mae digon o le o fewn y gerddi er mwyn sicrhau preifatrwydd a bydd y terfyn â'r datblygiad yn cael ei ffensio.

Nododd y Prif Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais yn ei gyfarfod ym mis Chwefror, 2017 er mwyn cael safbwyntiau pellach gan y Cyngor Cymuned ar yr angen am dai yn y pentref. Mae'r Cyngor Cymuned, y mae ei lythyr sylwadau yn ffurfio rhan o'r pecyn llythyrau i'r Pwyllgor, bellach yn derbyn yr angen i ddymchwel rhan o'r ysgol; mae'n croesawu'r bwriad i newid defnydd yr ysgol yn swyddfa; mae'n derbyn yn amodol y cynnig ar gyfer 10 annedd ond mae ganddo beth pryder am y fynedfa fel y cyfeiriwyd ato uchod; mae hefyd yn gwneud cais i'r safle gael ei dirlunio cyn i bobl fyw yno. Gellir bodloni hyn drwy roi amod ar y caniatâd cynllunio. Mae'r Cyngor Cymuned yn cadarnhau nad yw'n gwrthwynebu'r datblygiad ar yr amod fod y materion hyn yn derbyn sylw. Argymhelliad y Swyddog yw un o ganiatáu, yn amodol ar arwyddo cytundeb Adran 106, sydd o dan y polisi cynllunio presennol, yn golygu na fedrir ond mynnu mai 30% o'r tai sy'n cael eu datblygu fydd yn dai fforddiadwy. Os yw'r ymgeisydd yn fodlon cynnig canran uwch neu'r datblygiad cyfan fel tai fforddiadwy, mae hynny'n fudd ychwanegol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhellion y Swyddog yn amodol ar yr amodau ynddo a chytundeb Adran 106 ar dai fforddiadwy.

8. 45C84R/ECON - Cais llawn ar gyfer codi adeilad oergell, adeilad achlysur, ac adeilad seminar ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau gyda maes parcio i gwsmeriaid, maes parcio cymunedol ac ardal hamdden a dymchwel adeilad allanol ar dir yn A gyferbyn Â'R Marram Grass Cafe, White Lodge, Niwbwrch.

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

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor ar gyfer y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais fel y gallai siarad fel Aelod Lleol. Aeth yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd R O Jones, i'r gadair ar gyfer yr eitem hon.

Gofynnodd y Cynghorydd Ann Griffith i'r Pwyllgor ymweld â'r safle gan ei bod yn dymuno i Aelodau weld safle'r cais gan ei fod yn pontio'r AHNE ac yn ardal tirlun arbennig a gan ei bod yn dymuno iddynt weld drostynt eu hunain yr effaith drefoli bosibl y gallai'r cynnig ei chael ar y tirlun cyfagos yn ogystal â'r effaith bosibl ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ac ar amwynderau preswyl.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylai'r Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 18C225B – Cais llawn i godi annedd newydd a chreu mynedfa ynghyd â gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy

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

Gofynnodd y Cynghorydd Llinos Medi Huws, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle er mwyn i Aelodau gael gwell dealltwriaeth o safle'r cais o ran ei gyd-destun a'i berthnasedd i'r pentref.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes y dylai'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd ymgymryd ag ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

12.2 19C1198 – Cais llawn i newid defnydd adeilad o bafiliwn i gaffi ym Mhafiliwn Parc Caergybi, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn un a wneir ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Gwnaeth y Cynghorydd Jeff Evans ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais; arhosodd yn y cyfarfod.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog a'r argymhelliad yn amodol ar yr amodau a nodir ynddo.

12.3 29LPA1008F/CC/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (10) o ganiatâd cynllunio rhif 29LPA1008A/CC (codi ysgol gynradd newydd) er mwyn caniatáu rhywfaint o oleuni i lifo o'r safle dros y ffiniau yn Ysgol Rhyd y Llan, Llanfaethlu.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan y Cyngor.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio bod yr amod gwreiddiol (10) ar y caniatâd ar gyfer yr ysgol newydd yn nodi y dylai unrhyw gynllun goleuni gael ei ddylunio fel nad oes unrhyw ollyngiad goleuni yn digwydd y tu hwnt i ffiniau'r safle. Fodd bynnag, nid yw wedi bod yn bosibl dylunio cynllun sy'n bodloni gofynion diogelwch goleuni ond nad yw'n golygu bod rhywfaint o oleuni'n

gollwng i'r tir cyfagos. Mae cynllun goleuni newydd wedi'i ddylunio sy'n bodloni anghenion y Swyddogion Iechyd Amgylcheddol ond sy'n golygu peth gollyngiad i eiddo preswyl cyfagos. Mae'r Swyddogion Iechyd Amgylcheddol wedi cadarnhau bod y lefelau golau yn rhai na fyddant yn achosi niwsans yn yr ardal; yn ychwanegol at hynny fe gynigir cynllun rheoli caeth a fydd yn nodi pryd y caniateir defnyddio'r goleuadau ac mai dim ond yn ôl yr angen y bydd hynny'n digwydd. Mae buddion diogelwch i'r goleuadau ac mae Swyddogion yn fodlon nad yw'r effeithiau'n ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog a'r argymhelliad gyda'r amodau a nodwyd ynddo.

12.4 38C324 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir yn Alma Hall, Carreglefn

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

Tynnodd y Prif Swyddog sylw aelodau'r Pwyllgor at y ffaith bod y darlun o'r cynllun a gyhoeddwyd fel rhan o agenda'r cyfarfod yn anghywir. Dangoswyd llun o'r cynllun cywir i'r Pwyllgor.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Sion Jones **(o blaid y cais)** am ei resymau dros wneud y cais gan ei fod yn berson lleol wedi'i fagu yng Ngharreglefn a oedd wedi ceisio prynu tŷ yn yr ardal ond a oedd wedi methu o ganlyniad i brisiau tai. Roedd wedi gorfod symud ei blant i Ysgol Rhosybol gan fod y teulu bellach yn rhentu tŷ yn ardal Amlwch gan nad oes unrhyw beth addas ar gael yng Ngharreglefn. Mae'r plot yn cynnig cyfle i adeiladu tŷ o'r newydd a fyddai'n galluogi'r plant i ddychwelyd i'r ysgol leol ac at eu cysylltiadau teuluol yng Ngharreglefn. Mae'r cais yn un rhesymol gan ei fod yn un ar gyfer annedd tair llofft. Mae dau lythyr o gefnogaeth wedi eu hanfon gan y trigolion hynny sydd fwyaf tebygol o gael eu heffeithio gan y datblygiad a'r unig bwynt a godwyd oedd un o fynediad ar yr hyn sy'n ffordd breifat.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylai'r pwyllgor gynnal Ymweliad Safle er mwyn i Aelodau allu gweld y cais yn ei gyd-destun ac asesu agosrwydd y datblygiad i eiddo arall yn yr ardal gyfagos a'r effaith bosibl a allai godi o ganlyniad. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle am y rhesymau a roddwyd.

12.5 46C582/AD – Cais llawn i godi arwydd gwybodaeth ym Maes Parcio'r Maestir, Penrhos Feilw, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn berchen i'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog a'i argymhellion yn amodol ar yr amodau a nodwyd ynddo.

12.6 46C583/AD – Cais llawn i godi arwydd gwybodaeth ym Maes Parcio'r Pysgotwyr, Penrhos Feilw, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn berchen i'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cais gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog a'r argymhellion yn amodol ar yr amodau am nodwyd ynddo.

DRAFT

12.7 47C153 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa a gosod paced trin carthffosiaeth ynghyd â chreu estyniad i'r fynwent bresennol ar dir gyferbyn â Plas Newydd, Llanddeusant

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr Aelod Lleol wedi'i alw i mewn am benderfyniad gan y Pwyllgor.

Gofynnodd y Cynghorydd Llinos Medi Huws, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn i aelodau allu asesu'r datblygiad arfaethedig yn well o fewn ei gyd-destun ac mewn perthynas â'r fynwent a'r pentref.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid ymweld â'r safle ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

12.8 47C154 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa newydd ynghyd â gosod paced trin carthffosiaeth ar dir gyferbyn â Plas Newydd, Llanddeusant.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr Aelod Lleol wedi'i alw i mewn am benderfyniad gan y Pwyllgor.

Gofynnodd y Cynghorydd Llinos Medi Huws, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn i aelodau allu asesu'r datblygiad arfaethedig yn well o fewn ei gyd-destun ac mewn perthynas â'r fynwent a'r pentref. Dywedodd hefyd bod posibilrwydd o fudd cymunedol o ran y bwriad i gynnig tir i wella'r ffordd ac y byddai o fantais i'r Aelodau weld y ffordd a'r manteision a allai godi o wella'r ffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid ymweld â'r safle ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd ymgymryd ag ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

12.8 48C202 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Penrallt Bach, Gwalchmai

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

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylai'r Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn gallu gwneud gwell asesiad o'r cais a'r fynedfa o fewn ei gyd-destun a'r effeithiau posibl ar amwynderau preswyl deiliaid eiddo cyfagos. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle am y rhesymau a roddwyd.

13. MATERION ERAILL

13.1 GTP/TVG01/2014 – Cais i gofrestru tir fel Grîn Tref neu Bentref (GTB) yn Nhraeth y Newry a'r Grinoedd, Caergybi

Cyfeiriwyd y mater at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r Awdurdod Cofrestru ar gyfer yr ardal at ddibenion Deddf Tiroedd Comin 2006. Yr Awdurdod Cofrestru sy'n gyfrifol am benderfynu ar geisiadau i gofrestru tir fel grinoedd tref neu bentref (GTB) o dan y Ddeddf. Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, mae'r Cyngor llawn wedi dyrannu;'r cyfrifoldeb am benderfynu ceisiadau GTB i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Adroddodd y Swyddog Cyfreithiol bod hanes y cais a'r modd yr ymdriniwyd ag ef yn cael ei grynhoi yn adroddiad y Swyddog. Gan fod y gyfraith yn ymwneud â GTB yn arbenigol a chymhleth, cafodd swyddogion yr Awdurdod gyngor gan Mr Jeremy Pike, bargyfreithiwr sydd ag arbenigedd yn y maes. Ar 31 Mawrth, 206 rhoddodd Mr Pike gyngor ysgrifenedig i'r Awdurdod Cofrestru ar y cais, y gwrthwynebiadau a wnaed iddo a'r cyflwyniadau pellach a dderbyniwyd gan yr Ymgeisydd (Waterfront Action Group) a'r prif wrthwynebwyr (Stena Line Ports Ltd a Conygar Stena Line Limited). Cynghorodd Mr Pike nad oedd y cais yn gwneud achos prima facie ar gyfer cofrestru; cynghorodd Mr Pike hefyd na ddylai'r Awdurdod Cofrestru wneud penderfyniad ar y Cais tan fod tystiolaeth a'r dadleuon ar faterion penodol a nodwyd yn ei gyngor, wedi eu clywed.

Wrth dderbyn y cyngor hwn, rhoddodd yr Awdurdod Cofrestru gyfarwyddyd i Mr Pike weithredu fel Archwiliwr mewn ymchwiliad cyhoeddus anstatudol i'r Cais ac yna i baratoi adroddiad gydag argymhelliad o ran sut y dylai'r Awdurdod Cofrestru benderfynu ar y Cais. Roedd yr adroddiad gan Mr Pike yn cynnwys, fel atodiad i adroddiad y Pennaeth Swyddogaeth, dystiolaeth a gyflwynwyd yn yr ymchwiliad cyhoeddus a gynhaliwyd rhwng 3 a 7 Hydref, 2016 yn Neuadd y Dref, Caergybi.

Roedd yr adroddiad gan Mr Pike yn crynhoi ym mharagraff 296 *"that use of the Land was 'by right' and not 'as of right' for the whole of the Relevant Period because the Council held it and had made it available for such use; and because until 2007 the whole of the Land was subject to the Byelaws, which either caused any sports and pastimes on the Land to be unlawful rather than lawful, or alternatively when considered in conjunction with the lease to the Council gave rise to the grant of permission to the public to use the Land."* Ei argymhelliad felly oedd na fedrir cofrestru'r tir ar hyn o bryd a bod yn rhaid gwrthod y cais. Mae'r Swyddog yn argymell y dylid derbyn argymhelliad a chasgliadau Mr Pike ac y dylai'r Awdurdod Cofrestru wrthod y cais.

Rhoddodd y Swyddog Cyfreithiol wybod i'r Pwyllgor yn dilyn cael adroddiad Mr Pike gan y Cyngor, bod yr Athro Emeritus Terence Looker ar ran y Waterfront Action Group wedi anfon e-bost ar 23 Chwefror, 2017 at Reolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y Cyngor a oedd yn cynnwys datganiad i'w gynnwys â phapurau'r agenda ar gyfer y cyfarfod hwn. Ar yr un diwrnod fe ddosbarthodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol yr adroddiad i Aelodau'r Pwyllgor. Anfonwyd y datganiad hefyd at Gyfreithwyr Conygar Stena Line Ltd; fe wnaethant gadarnhau mewn e-bost dyddiedig 23 Chwefror nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau i'w gwneud heblaw am nad oedd y datganiad gan yr Athro Looker yn cynnwys unrhyw beth perthnasol ar gyfer ystyriaeth y Cyngor o'r adroddiad a oedd yn codi o'r Ymholiad Cyhoeddus. Ar 23 Chwefror hefyd, anfonodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol gopi o'r datganiad at Mr Jeremy Pike gyda chais iddo rhoi gwybod os oedd yn ystyried bod y datganiad yn effeithio ar ei adroddiad neu ei argymhelliad mewn unrhyw ffordd. Cadarnhaodd Mr Pike, ar 28 Chwefror, 2017 ac wedi ystyried y sylwadau a wnaed ynghyd â'r e-bost gan Gyfreithiwr y Gwrthwynebydd, nad oedd datganiad pellach yr ymgeisydd yn cyffwrdd ar unrhyw fater o fewn ei adroddiad na'r argymhelliad, ac nad oedd unrhyw beth felly yr oedd angen iddo ychwanegu i'r hyn a nodir yn yr adroddiad.

Gwahoddir y Pwyllgor i gytuno â'r argymhelliad yn adroddiad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad i'r Cyngor gan Mr Jeremy Pike, Bargyfreithiwr.

Siaradodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones fel Aelod Lleol. Diolchodd i'r Cyngor am gynnal yr Ymchwiliad Cyhoeddus a roddodd gyfle i drigolion yr ardal leol fynegi eu barn ar y mater. Dangosodd yr ymchwiliad fod Traeth Newry a'r Grîn yn fannau cysegredig i'r gymuned leol. Er yn siomedig â'r canlyniad, mae trigolion Caergybi yn edrych ymlaen at gael cydweithio â Conygar Stena Line Limited er mwyn gallu gwella'r ardal a gobeithir y byddant yn ystyried pryderon y trigolion lleol.

Penderfynwyd bod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, wrth weithredu ar ran y Cyngor fel Awdurdod Cofrestru, yn gwrthod cais GTP/TVG/01/2014 i gofrestru tir yn Nhraeth Newry a'r Grîn, Caergybi yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd gan y Bargyfreithiwr, Mr Jeremy Pike yn ei adroddiad. *(Ymataliodd y Cynghorydd John Griffith ei bleidlais)*

Cynghorydd Ann Griffith
Cadeirydd

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mawrth, 2017

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith – Cadeirydd Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeffrey M. Evans, John Griffith, K.P. Hughes, T. Victor Hughes, Vaughan Hughes, R.O. Jones.
WRTH LAW:	Swyddog Cynllunio (MD), Swyddog Cynllunio (JBR) (cais 8 yn unig), Swyddog Priffyrdd (JAR) (cais 8 yn unig).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Aled M. Jones (cais 2), Y Cynghorydd Dylan Rees (cais 7), Y Cynghorydd Peter Rogers (cais 8).

---

1 38C324 – CAIS AMLINELLOL AR GYFER CODI ANNEDD GYDA'R HOLL FATERION WEDI'U CADW'N ÔL AR DIR YN ALMA HALL, CARREGLEFN

Ymwelodd yr aelodau â'r safle ac eglurodd y Swyddog Cynllunio'r cynigion a dangos y safle iddynt.

2 30C310B/EIA/RE – CAIS LLAWN AR GYFER ADEILADU FFERM ARAE SOLAR 49.99MW YNGHYD AG OFFER AC ISADEILEDD CYSYLLTIEDIG A GWAITH ATEGOL AR DIR GER RHYD Y GROES, RHOSGOCH

Eglurodd y Swyddog Cynllunio'r cynigion. Edrychodd yr aelodau ar leoliad yr eiddo cyfagos, sef Buarth y Foel ac ar y ffordd fynediad gan nodi lleoliad y fferm arae solar arfaethedig.

3 18C225B – CAIS LLAWN I GODI ANNEDD NEWYDD, CREU MYNEDFA YNGHYD Â GOSOD PACED TRIN CARTHFFOSIAETH AR DIR GER BRON CASTELL, LLANFAIRYNGHORNWY

Ymwelodd yr aelodau â'r safle a disgrifiodd y Swyddog Cynllunio'r cynnig a dangos y safle iddynt.

4 47C153 –PLOT 1 – CAIS AMLINELLOL AR GYFER CODI ANNEDD SYDD YN CYNNWYS MANYLION LLAWN AM Y FYNEDFA A GOSOD PACED TRIN CARTHFFOSIAETH YNGHYD Â CHREU ESTYNIAD I'R FYNWENT BRESENNOL AR DIR GYFERBYN Â PLAS NEWYDD, LLANDDEUSANT

Ymwelodd yr aelodau â'r safle a disgrifiodd y Swyddog Cynllunio'r cynnig a dangos y safle iddynt.

5 47C154 – PLOT 2 – CAIS AMLINELLOL AR GYFER CODI ANNEDD SYDD YN CYNNWYS MANYLION LLAWN AM Y FYNEDFA NEWYDD YNGHYD Â GOSOD PACED TRIN CARTHFFOSIAETH AR DIR GYFERBYN Â PLAS NEWYDD, LLANDDEUSANT

Ymwelodd yr aelodau â'r safle a disgrifiodd y Swyddog Cynllunio'r cynnig a dangos y safle iddynt.

6 48C202 – CAIS LLAWN AR GYFER CODI ANNEDD YNGHYD Â CHREU MYNEDFA I GERBYDAU AR DIR YN PENRALLT BACH, GWALCHMAI

Ymwelodd yr aelodau â'r safle a disgrifiodd y Swyddog Cynllunio'r cynnig a dangos y safle iddynt.

7 **34C304K/1/EIA/ECON – CAIS HYBRID AM GANIATÂD CYNLLUNIO LLAWN I GREU CANOLFAN BEIRIANNEG NEWYDD, MAES PARCIO, LLE CHWARAE I BLANT A GWAITH CYSYLLTIEDIG, A CHAIS AM GANIATÂD CYNLLUNIO AMLINELLOL GYDA RHAI MATERION WEDI EU CADW'N ÔL AR GYFER DATBLYGIAD PRESWYL O 157 O ANHEDDAU, GWESTY A CHYFLEUSTER BWYD A DIOD YNGHYD Â LLE PARCIO CYSYLLTIEDIG A GWAITH AR DIR YN COLEG MENAI, FFORDD Y COLEG, LLANGEFNI**

Ymwelodd yr aelodau â'r safle a disgrifiodd y Swyddog Cynllunio y cynigion mewn perthynas â'r datblygiad.

8 **45C84R/ECON – CAIS LLAWN AR GYFER CODI ADEILAD OERGELL, ADEILAD ACHLYSUR, AC ADEILAD SEMINAR YNGHYD Â CHREU MYNEDFA I GERBYDAU GYDA MAES PARCIO I GWSMERIAID, MAES PARCIO CYMUNEDOL AC ARDAL HAMDDEN A DYMCHWEL ADEILAD ALLANOL AR DIR GYFERBYN Â CHAFFI'R MARRAM GRASS, WHITE LODGE, NIWBWRCH**

Ymwelodd yr aelodau â'r safle a disgrifiodd y Swyddog Cynllunio'r cynnig a dangos y safle iddynt. Codwyd cwestiynau ynghylch materion yn ymwneud â goleuadau a draenio.

Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH
CADEIRYDD

6.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

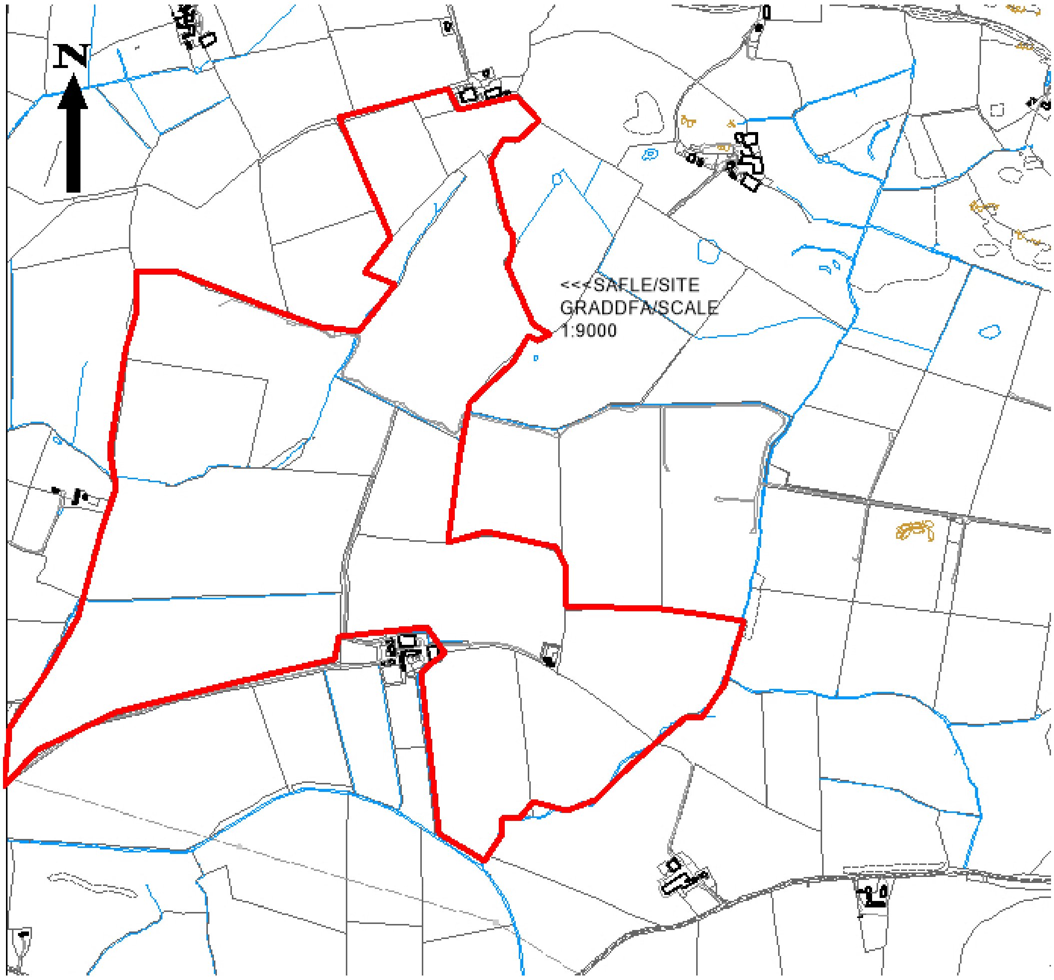
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW 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: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio.

O 21 Mawrth, bydd y cyfnod etholiadol cyn etholiadau'r Cyngor yn cychwyn ac, yn unol â chanllawiau cenedlaethol, dylid osgoi adrodd ar, a phenderfynu ar faterion cynhennus. Oherwydd y gellir ystyried hwn fel cais cynhennus ac anghyffredin, penderfynwyd ei ohirio tan ar ôl yr etholiadau llywodraeth leol ddechrau mis Mai.

6.2 Ceisiadau'n Economaidd Economic Applications

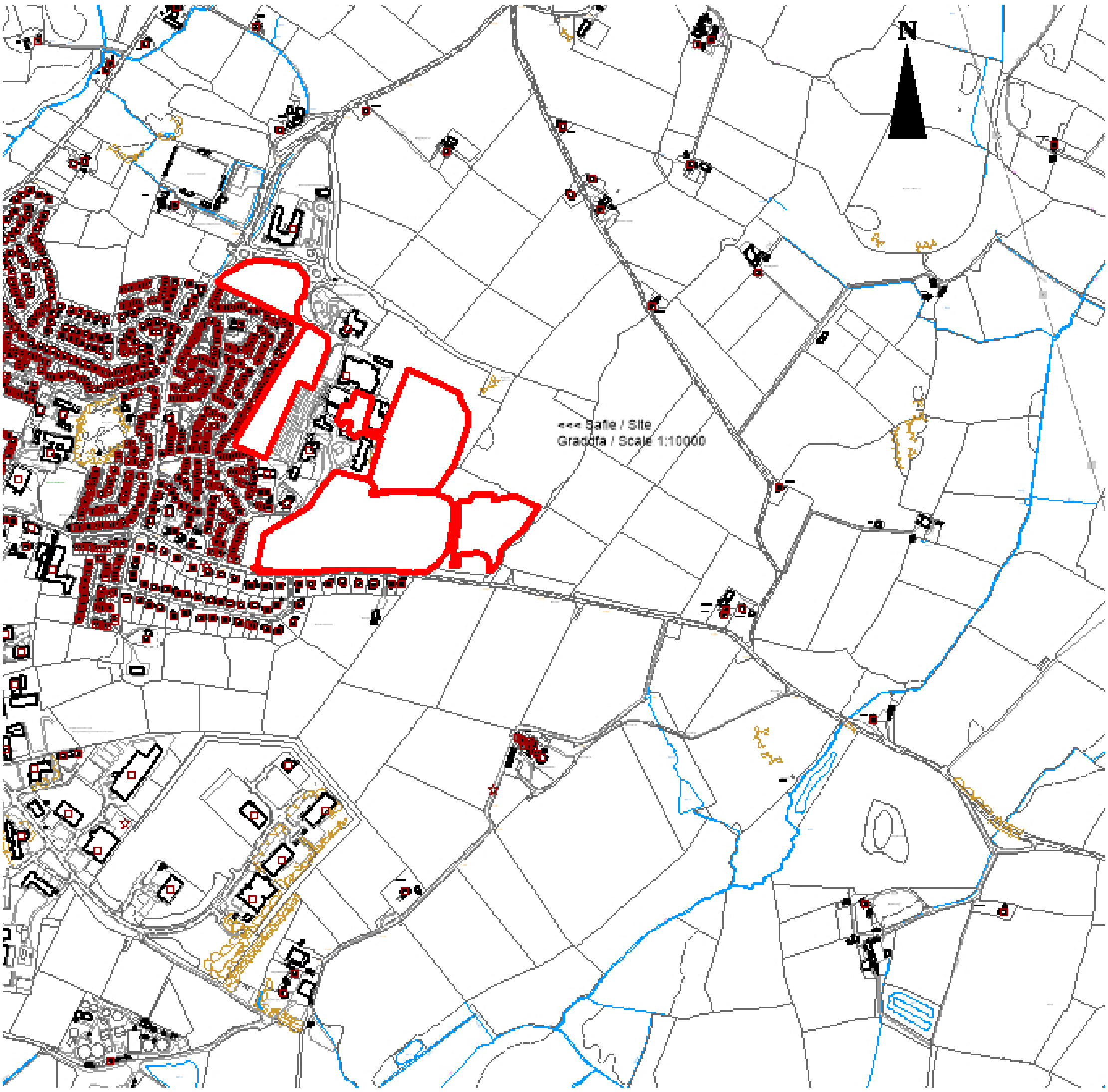
Rhif y Cais: **34C304K/1/EIA/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Director of Strategic Projects & Funding

Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig a chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yn / Hybrid application applying for full planning permission for the creation of a new engineering centre, car parking, children's play area and associated works and applying for outline planning permission with some matters reserved for a residential development of 153 dwellings, a hotel and food and beverage facility along with associated car parking and works on land at

Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio.

Ymwelodd yr Aelodau â'r safle ar 15 Mawrth. Adroddir yn ôl ar y cais i'r Pwyllgor yn y cyfarfod ar 26 Ebrill yn dilyn asesiad o'r holl gynrychioliadau a dderbynnir.

7.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

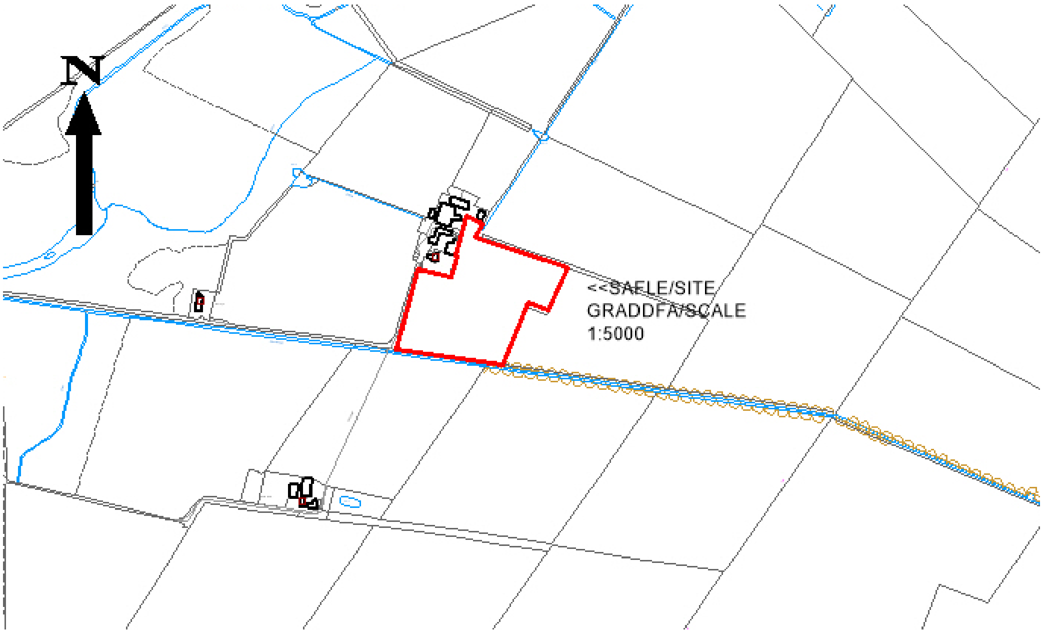
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Jeff Hughes

Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafannau presennol i lleoli 14 o garafannau symudol ychwanegol ynghyd a gosod tanc septig ar dir yn / Full application for change of use of agricultural land to extend the existing caravan park to site a further 14 touring caravans together with the installation of a septic tank on land at

Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2il Tachwedd 2016, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Tachwedd, 2016 ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau canlynol:

i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a

ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ecoleg Cob Malltraeth

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:
"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Yn unol â Pharagraff 4.6.12.2:

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

O'r herwydd, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r materion hyn.

i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a

Mae'r safle wedi ei leoli mewn Parth Llifogydd C1 fel y diffinnir hynny ar y Map Cyngor Datblygu (DAM). Yn ôl y manylion a gafwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn ystod y broses ymgynghori, mae'r mapiau llifogydd yn cael eu diweddaru'n chwarterol ac yn cadarnhau bod y safle o fewn yr amlinell llifogydd eithafol.

Nodyn Cyngor Technegol 15: Dywed y Risg Datblygiad a Llifogydd y dylid cyfeirio datblygiadau i ffwrdd o ardaloedd sydd ym mharth C a tuag at dir sydd ym mharth A. Yn Ffigwr 2, Adran 5 NCT 15, dywedir bod carafannau teithiol yn cael eu categoreiddo fel datblygiadau bregus iawn.

Mae paragraff 6.2 yn TAN 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd sydd o fewn parth C a thuag at dir ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai o broblem ... Ni ellir cyfiawnhau datblygiad, gan gynnwys seilwaith trafnidiaeth, oni bai y gellir dangos : -

i) ei fod wedi ei leoli ym mharth C i gynorthwyo neu i fod yn rhan o gynllun adfywio gan yr awdurdod lleol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol i gynnal anheddiad; neu

ii) bod ei leoli ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill, er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth;

ac

iii) ei fod yn gydnaws â nodau PCC ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd eisoes (ffig 2PPW); a

iv) bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried, ac y cafwyd nhw'n dderbyniol o ran y meini prawf a gynhwysir yn adrannau 5 a 7 ac atodiad 1.

Mae'r cynnig yn bodloni meini prawf (ii) o'r profion a restrir ym mharagraff 6.2 gan y bydd yn cyfrannu at gyfleusterau cyflogaeth a thwristiaeth yn yr ardal drwy ddenu mwy o ymwelwyr i'r ardal. Fodd bynnag, nid yw'r bwriad yn bodloni meini prawf (iii) na (iv) y prawf gan fod safle'r cais yn dir amaethyddol sydd heb ei ddatblygu o'r blaen ac mae'r asiant wedi cadarnhau nad yw'n fodlon gwario'r arian ar gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Lle cynigir datblygiadau ym mharth C a'u bod yn cydymffurfio gyda'r profion a amlinellwyd yn Adran 6 NCT 15, dylai cais cynllunio gael ei gefnogi gan Asesiad Canlyniad Llifogydd. Dywed paragraff 7.2 NCT 15 y bydd y ffaith a fydd datblygiad yn mynd yn ei flaen ai peidio yn dibynnu ar a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn y datblygiad i lefel sy'n dderbyniol o ystyried natur/math y datblygiad sy'n cael ei gynnig, gan gynnwys ei effeithiau ar ddatblygiadau sydd eisoes yn bodoli. Yn sicr, nid fyddai'n beth doeth i bobl fyw mewn ardaloedd sy'n tueddu i gael problemau llifogydd (hyd yn oed mewn adeiladau deulawr) lle na fedrir darparu rhybuddion llifogydd mewn modd amserol a lle na fedrir sicrhau mynedfa/allanfa ddiogel.

O'r herwydd, cyn penderfynu a fedr datblygiad fynd rhagddo, rhaid cynnal asesiad o ganlyniad llifogydd sy'n edrych ar achosion tebygol y llifogydd a chanlyniadau'r llifogydd hynny ar y datblygiad a rhaid i'r asesiad hwnnw fod yn briodol o ystyried maint a graddfa'r datblygiad arfaethedig.

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais, gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, fodd bynnag, gwrthododd wneud hynny oherwydd y gost.

Oherwydd yr uchod, ni fedrir cefnogi'r cynnig gan fod y safle mewn parth llifogydd C1 ac nid yw'n cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar ecoleg Cob Malltraeth.

Polisi 33 Cynllun Lleol yn datgan y bydd y Cyngor "yn gwrthod caniatáu unrhyw ddatblygiad a fydd yn cael effaith annerbyniol ar unrhyw SoDdGA naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol ...".

Mae Polisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan bod y bydd raid rhoi sylw arbennig i ddatblygiad sy'n debygol o arwain at beryg i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig neu a all gael effaith andwyol ar fath safle, ac na roddir caniatâd oni bai bod y rhesymau dros y datblygiad yn amlwg yn gorbwyso'r gwerth y safle ei hun.

Mae'r caeau sy'n agos at y datblygiad arfaethedig yn addas ar gyfer adar sy'n bridio ar laswelltir llaith isel ac sydd angen tirwedd agored a llonydd. Bydd unrhyw ddatblygiad i mewn i'r SoDdGA - gan gynnwys unrhyw blanhigion sydd dros 1.5m o uchder ar gyfer sgrinio - yn cael effaith ar addasrwydd yr ardal ar gyfer adar nythu a phosibilrwydd o golli bioamrywiaeth. Bydd y maes carafanau ar agor yn ystod y tymor bridio i adar yn y gwanwyn a'r haf sy'n cyd-ddigwydd â'r tymor bridio ar gyfer y rhywogaethau sy'n nodwedd o'r safle hwn. Byddai'r datblygiad arfaethedig nid yn unig yn lleihau arwynebedd y tir oddi ar y SoDdGA ond efallai'n cynyddu effeithiau tarfu mewn

caeau cyfagos o fewn y SoDdGA ac felly'n peryglu cyfanrwydd y safle.

Mae'r bwriad felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, dywedwyd wrth yr Aelodau bod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfarwyddyd i'r awdurdod ddal arni hefo'r cais hwn tra bod Llywodraeth Cymru yn ei ystyried ac yn penderfynu a ddylid ei alw i mewn ar gyfer gwneud penderfyniad arno. O'r herwydd, dywedwyd wrth yr Aelodau fod gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ddau ddewis, sef;

i) Gohirio'r cais, neu
ii) Wrthod y cais

Penderfynodd yr aelodau ohirio'r cais hyd oni fyddai Llywodraeth Cymru wedi penderfynu a fyddent yn galw'r cais i mewn ai peidio.

1. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae safle'r cais o fewn parth C1, fel y'i diffinnir gan y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygu a'r Perygl o Lifogydd' (Gorffennaf 2004). Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisïau 1 a 28 y Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP1 ac SG2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad) a Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a'r Perygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004).

(02) Bydd y cynnig yn effeithio ar natur agored yr ardal, sydd wedi'i dynodi'n Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac fe allai effeithio ar ei ddiddordeb adaregol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 y Cynllun Lleol a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad) .

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

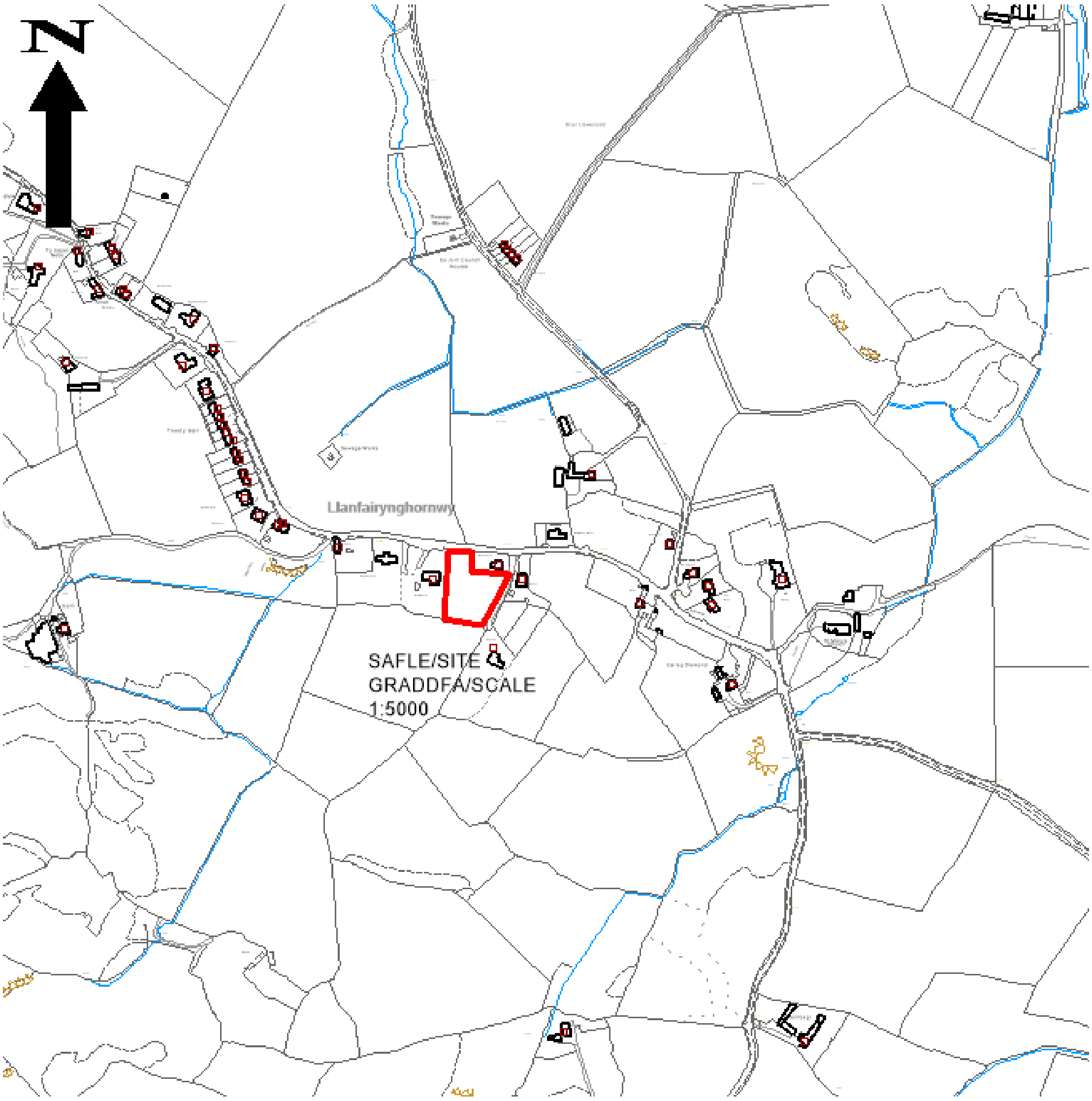
Rhif y Cais: **18C225B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

B & E Pritchard

Cais llawn i godi annedd newydd, chreu mynedfa ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling, the creation of an access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to

Bron Castell, Llanfairynghornwy



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 1af Mawrth, 2017 argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle.

Cynhaliwyd yr ymweliad safle hwnnw ar 15fed Mawrth ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar lecyn uchel o dir ar gyrion anheddiad Llanfairynghornwy ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffiniau dwyreiniol a deheuol y safle. Ceir mynediad i'r safle oddi ar briffordd Dosbarth III.

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr a garej ar wahân ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau a gosod gwaith trin carthion.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p'un a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos a'r ardal sydd wedi'i dynodi'n un o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a fydd yn amharu ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 - Tirlun
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirlun
Polisi 32 - Tirlun
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP5 – Pentrefannau a Clystyrau Cefn Gwlad
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN14 – Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd
Polisi EN16 – Nodweddion y dirwedd sydd o bwysigrwydd mawr i anifeiliaid a phlanhigion

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Adneuol
Polisi TAI18 – Tai mewn Clystyrau
Polisi Strategol PS15 – Strategaeth Aneddiadau

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed 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 gwrthwynebiad

Aelod Lleol, y Cynghorydd Ll M Huws – Galw'r cais i mewn a gofyn am ymweliad â'r safle

Aelod Lleol, y Cynghorydd J Griffith - Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cynghorydd K P Hughes - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd - Argymell rhoi caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio – Manylion yn dderbyniol

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau

Dŵr Cymru - Dim sylwadau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 8 Mawrth 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn mae'r adran wedi derbyn un llythyr o wrthwynebiad. Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn:

i) Diogelwch ar y Briffordd
ii) Yr Effaith Weledol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

18C225 - Cais llawn ar gyfer codi annedd, creu mynedfa ynghyd â gosod gwaith trin carthion ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy – Gwrthodwyd 07/10/2016

18C215A / SCR – Cais am farn sgrinio ar gyfer codi annedd, creu mynedfa a gosod gwaith trin carthion ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy – dim angen AEA 30/09/2016

18C225C / SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi annedd, creu mynedfa a gosod gwaith trin carthion ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy chreu. – dim angen AEA /06/01/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Diffinnir Llanfairynghornwy fel Anheddiad Rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentrefan Cefn Gwlad a Chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae Polisi 50 yn cefnogi datblygiadau preswyl o fewn rhannau o aneddiadau sydd wedi eu datblygu neu sy'n estyniad bychan, rhesymol iddynt ar yr amod na fyddent yn ymwthio'n annymunol i'r dirwedd nac yn niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn bolisi sy'n seiliedig ar feini prawf tebyg. Er mwyn cynorthwyo i benderfynu ceisiadau cynllunio fe luniwyd ffrâm ddangosol i nodi lleoliad yr anheddiad. Fodd bynnag, nid yw'r ffrâm hon yn ffin ddatblygu a bydd yn rhaid i unrhyw gais fodloni'r meini prawf a restrir yn y polisi. Mae Polisi HP5 yn cefnogi ceisiadau am dai unigol ar safleoedd mewnlenwi, neu safleoedd derbyniol eraill sydd yn gyfagos i ran ddatblygedig pentrefannau a chlystyrau gwledig, ar yr amod na fydd y datblygiad yn achosi niwed i gymeriad y grwp nac yn ymwthiad gweledol niweidiol yn y dirwedd.

Mae'r rhan o'r pentref sydd wedi ei datblygu i'r gorllewin o safle'r cais ac felly nid ystyrir bod y safle hwn yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol nac yn estyniad derbyniol i'r pentref.

Mae Llanfairynghornwy yn Glwstwr o dan Bolisi TAI18 y CDLl ar y Cyd drafft. Yn ddiweddar, mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Hysbysiad Newidiadau Materion sy'n Codi sy'n cynnwys newid i Bolisi TAI18 a thynnu rhai clystyrau, gan gynnwys Llanfairynghornwy, o'r rheini a nodir dan y Polisi, yn ogystal â chael gwared ar gyfyngiad ar niferoedd yn ystod cyfnod y cynllun. (Cam Gweithredu S3 / PG6). Erbyn hyn mae'r

newidiadau arfaethedig yn destun ymgynghoriad ac archwiliad pellach cyn mabwysiadu'r Cynllun. Er ei fod yn berthnasol, o ystyried y newidiadau arfaethedig a'r ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig iawn o bwys y gellir ei roi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae yna 30 metr rhwng yr annedd arfaethedig a'r eiddo cyfagos o'r enw Bron Castell a 16.5 metr rhwng y garej arfaethedig a Bron Castell. Oherwydd y pellter rhwng yr anheddau cyfredol a'r annedd a gynigir nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Mae pellter o 13.5 metr rhwng drychiad ochr yr uned arfaethedig a'r annedd o'r enw Cae Gwyrdd. Mae gan Cae Gwyrdd agoriadau yn y drychiad ochr ac mae gan yr annedd arfaethedig agoriadau yn y grisiau, y toiled a'r ystafell amlbwrpas. Oherwydd y pellter rhwng yr annedd gyfredol a'r annedd a gynigir, a'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r ystafelloedd gyda'r agoriadau ynddynt, nid ystyrir y bydd codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Yr effaith ar yr ardal gyfagos - Mae safle'r cais mewn lle amlwg ac uchel o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod pwysigrwydd yr ardal o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i roi sylw i bwrpasau'r AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadw harddwch naturiol yn y lle cyntaf.

Mae Polisi 30 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn datgan y bydd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i warchod a gwella'r dirwedd wrth ystyried ceisiadau cynllunio o fewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dywed Polisi EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i warchod a gwella'r dirwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd derbynioldeb cynigion datblygu yn cael ei werthuso yn seiliedig ar

i) Effaith ymwthiol ar gymeriad y dirwedd a nodweddion gweledol yr ardaloedd dynodedig ac,
ii) Effeithiolrwydd unrhyw fesurau lliniaru a gynigir a,
iii) Pa mor angenrheidiol yw'r datblygiad ac argaeledd lleoliadau amgen y tu allan i'r ardal ddynodedig.

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr fawr a fyddai'n 9.1 metr o uchder i'r grib, 16.7 metr o led a 13.6 metr o hyd. Bydd crib yr annedd arfaethedig 13.8 metr yn uwch na lefel y briffordd gyfagos. Felly byddai codi annedd o'r maint hwn ac yn y lleoliad hwn yn cael effaith weledol niweidiol ar y dirwedd o'i hamgylch.

Mae ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos wedi ei ffurfio o wal gerrig a gwrych ac er mwyn darparu'r gwelededd angenrheidiol byddai angen gostwng uchder y wal a'r gwrych i fetr. Ar hyn o bryd, oherwydd y gwaith tirlunio ar y ddwy ochr i'r briffordd, mae'r safle'n debyg i'r hyn a welir i lawr lonydd bach gwledig a byddai cael gwared ar y wal gerrig a'r gwrych yn gwneud i'r ardal o gwmpas edrych yn fwy trefol.

Mae'r ddwy ochr o'r gwrych wedi eu torri fel rhan o ddatblygiadau cyffiniol ac mae'r modd o drin y ffin ffin yn wael ar y ddwy ochr. Bydd cael gwared ar y rhan hon o'r gwrychoedd er mwyn darparu llain welededd 2.4 x 43 m yn cael effaith weledol niweidiol pellach.

Mae Polisi 32 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod ceisiadau sy'n arwain at golli coed, gwrychoedd, waliau cerrig, cloddiau a nodweddion traddodiadol eraill oni bai bod cynigion derbyniol yn cael eu gwneud ar gyfer cael rhai newydd yn eu lle. Dywed Polisi EN14 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd gwrychoedd yn cael eu diogelu rhag datblygiadau amhriodol.

Ystyrir y byddai cael gwared ar y wal gerrig a'r gwrych ar hyd ffin flaen y safle, ger y briffordd, yn cael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd ac ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Er y cydnabyddir bod yna dai ar y ddwy ochr i safle'r cais mae'r rhain yn wahanol i'r cais presennol oherwydd bod yr annedd i'r dwyrain o safle'r cais (Bron Castell) yn annedd ddeulawr sydd union o flaen y briffordd. Mae'r annedd i'r gorllewin o'r cais (Cae Gwyrdd) ar hyd yr un llinell adeiladu â'r annedd arfaethedig ac ar lecyn uchel yn debyg i'r annedd arfaethedig - ond adeilad unllawr ydyw.

Oherwydd lleoliad a maint yr annedd a cholli'r ffin 'rwyf o'r farn y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal ac ni fyddai'n cydymffurfio â Pholisïau 1, 30, 32 a 50 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn .

Diogelwch y Briffordd – Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig yn amodol ar gynnwys yr amodau priffyrdd safonol.

7. Casgliad

Ni ellir cefnogi'r cynnig gan y byddai'r datblygiad yn ymestyn y tu hwnt i ffurf adeiledig yr anheddiad ac nid yw'n cyfateb i fewnlenwi derbyniol ac nid yw 'chwaith ar ymyl y rhan o'r anheddiad a ddatblygwyd. Oherwydd maint y cynnig a'i fod ar lecyn uchel, byddai codi annedd yn y fan hon yn ymwthiad gweledol niweidiol mewn tirwedd sydd wedi'i dynodi yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol o dan Bolisi 30 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Polisi EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai'r cynnig yn arwain at ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i'r cefn gwlad ac yn groes i Bolisïau'r Cynllun Lleol a'r Cynllun Fframwaith a'r cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn ymestyn y ffurf adeiledig i'r cefn gwlad agored ac oherwydd ei faint a'i leoliad, byddai'n cael effaith weledol niweidiol ar y dirwedd a ddynodir yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisïau A2, A3, D1, D4 a D29 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1, 30, 32, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau GP1, GP2, EN2, EN14,EN16 a HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r canllawiau sydd ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad).

7.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

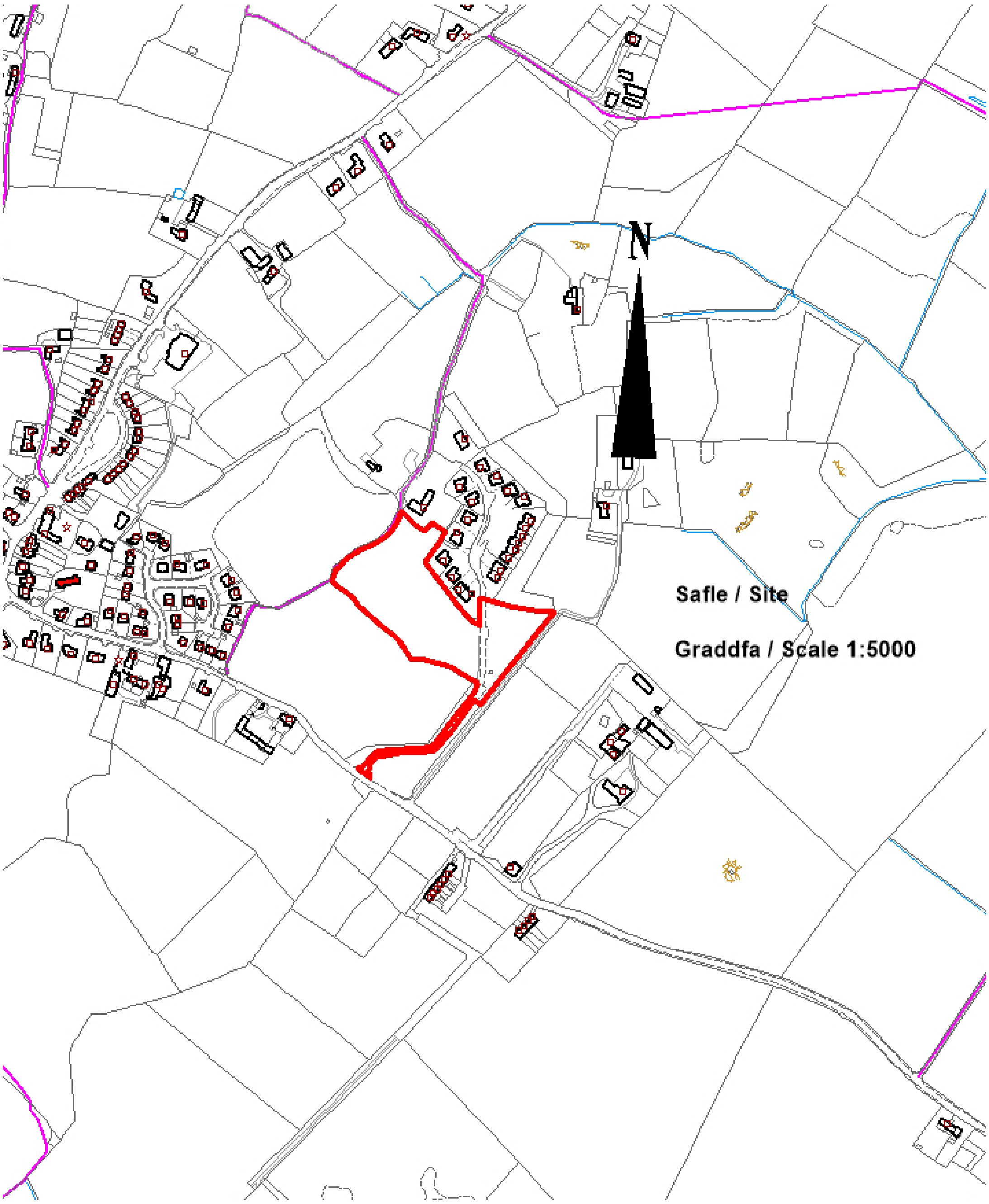
Rhif y Cais: **21C58H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Geoff Green

Cais llawn ar gyfer codi 10 unedau gwyliau ychwanegol yn / Full application for the erection of 10 additional holiday units at

Parc Eurach, Llanddaniel Fab



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn wreiddiol, cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor ar gais Aelod Lleol, sef y Cynghorydd H E Jones. Yn y cyfarfod ar 1 Chwefror penderfynodd yr Aelodau ohirio'r cais er mwyn ymweld â'r safle ac fel y gallai Swyddogion gynnal arolwg traffig.

Ymwelodd yr aelodau â'r safle ar 15 Chwefror.
Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2017 penderfynodd yr Aelodau wrthod y cais.

Mae sylwadau diwethaf y Cyngor Cymuned wedi cael eu copïo isod er eglurder.

Llythyr gan y Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab:

Cynhaliwyd cyfarfod o Gyngor Cymuned Llanddaniel nos Lun, 20fed Chwefror 2017, ac yn y cyfarfod un o'r pethau a gafodd eu trafod oedd y cais ar gyfer codi 10 o dai ychwanegol ym Mharc Eurach, sydd yn y pentref. Yr ydym wedi derbyn cwynion gan aelodau o'r gymuned hefyd ynghylch hyn. Eglurwyd bod y cais hwn wedi cael ei gyflwyno yn 2008 ac roedd y Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu bryd hynny. Cymerwyd bod y cais wedi cael ei wrthod gan na chlywyd dim am y mater wedi hynny. Cafwyd cais arall yn 2014 ac roedd y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu i hwn hefyd. Eleni, yn 2017, yr ydym wedi cael clywed bod y cais hwn yn cael ei godi eto ac yn cael ei drafod, a hynny rai blynyddoedd wedi'r cais gwreiddiol ac wedi i sawl person wrthwynebu iddo. Nid yw hyn yn foddhaol ac mae'r oedi o rai blynyddoedd yn gwneud y mater yn fwy anfoddhaol.

Mae Cyngor Cymuned Llanddaniel felly am wrthwynebu i'r cais hwn unwaith eto. Yr ydym yn gofyn i chi ddarllen y llythyr hwn yn y cyfarfod ar 1 Mawrth 2017 gan ein bod yn awyddus bod ein barn, sydd yn cynrychioli'r gymuned leol, yn cael ei lleisio.

Mae gennym sawl achos i wrthwynebu i'r cais hwn:

- Nid yw'r isadeiledd a'r rhwydwaith mewnol mewn lle i gefnogi'r datblygiad hwn a chael mwy o dai ym Mharc Eurach. Mae cwynion wedi bod eisoes am y problemau carthffosiaeth sydd yn bodoli ar y safle. Byddai codi mwy o dai ar y safle yn ychwanegu at y broblem hon ac nid yw hyn yn rhywbeth a fyddai'n ddelfrydol i'r trigolion presennol nag i'r gymuned ehangach. Mae pobl sydd yn byw yn lleol yn bryderus iawn am broblem dŵr wyneb a fyddai'n gwaethygu petai mwy o dai yn cael eu caniatáu.
- Mae problem trafnidiaeth yn yr ardal. Mae Tyddyn Llywarch, sydd gyferbyn â'r datblygiad, yn cael ei ddatblygu erbyn hyn; i lawr y ffordd, mae fferm Bryn Celli Ddu yn cael ei datblygu hefyd. Mae'r traffig yn drwm iawn yn yr ardal yn barod, yn arbennig ar rai adegau e.e. yn y boreau, amser mynd â phlant i'r ysgol. Bydd ychwanegu 10 o dai i Parc Eurach yn gwneud y problemau hyn yn llawer gwaeth.
- Mae'r datblygiad i fod yn gynaliadwy, ond nid oes trafnidiaeth gyhoeddus yn agos i Parc Eurach. Nid oes safle bws ac nid oes bysus yn mynd heibio. Nid oes palmant ar hyd y ffordd fawr, ac felly nid oes modd cerdded neu feicio o'r safle. Gan ychwanegu'r problemau traffig yn y cyffiniau, a'r broblem bellach a fyddai'n deillio o ganiatáu'r datblygiad hwn, gallai arwain at broblemau erchyll.

- Byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol iawn ar gymuned Llanddaniel. Nid oes unrhyw ymgais yn y Parc Eurach presennol i blethu â'r gymuned leol. Mae'r arwyddion i'r Parc yn uniaith Saesneg, ac nid oes gan bobl leol ganiatâd i fynd i'r safle – mae llu o arwyddion (Saesneg) yn atal hyn ac yn dynodi'r lle yn breifat. Mae'r Cyngor Cymuned wedi cwyno yn

y gorffennol am yr agwedd hon ond nid oes unrhyw beth yn cael ei newid. Ar ben hyn, yn wreiddiol fe addawyd adnoddau i'r Gymuned leol ond ni ddaeth y rhain i fodolaeth ac nid oes caniatâd i fynd ar y safle hyd yn oed petai unrhyw adnodd yno.

- Mae pobl yn byw yn y safle yn barhaol. Nid dyma'r cytundeb gwreiddiol, ond hyd yn hyn nid yw'r Cyngor Sir wedi medru gwneud dim i atal hyn ac mae'n mynd yn groes i'r cytundeb gwreiddiol. Nid yw addewidion gan y perchnogion yn ddigon i argyhoeddi'r Cyngor Cymuned na fyddai Parc Eurach yn troi i fod yn stad o dai ychwanegol yn y pentref (a hynny yn groes i'r rheolau, yn ddatblygiad a fyddai'n cael ei wrthod petai'r bwriad gwreiddiol yn cael ei ddatgan). Nid pentref gwyliau mo hwn ond datblygiad parhaol. Byddai hyn yn draul ar adnoddau'r Gymuned leol a hynny'n digwydd trwy'r drws cefn.

Yr ydym felly, fel Cyngor Cymuned ac yn siarad ar ran y gymuned leol, yn eich cymell i wrthod y cais hwn. Ni fyddai unrhyw fudd i'r gymuned leol nac i ni fel Cyngor Cymuned, ac yn wir, mae'r datblygiad sydd ym Mharc Eurach eisoes wedi profi nad yw'r rheolau yn cael eu cadw a bod modd diystyru cyfraith a rheoliadau, waeth beth sydd yn cael ei gytuno â'r Cyngor Sir. Yr ydym yn erfyn arnoch i gymryd ein sylwadau o ddifrif.

'Roedd y rhesymau a gofnodwyd dros wrthod yn cynnwys;

1) Gorddatblygu yn y cefn gwlad
2) Dim digon o gynhwysedd ar gyfer carthffosiaeth pe bai'r trefniadau carthffosiaeth yn torri i lawr
3) Nid oes llwybr troed i'r bentref

Mewn amgylchiadau o'r fath dywed paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater.

Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys.

Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.

Dywed paragraff 4.6.12.2

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Yn unol â'r uchod, rhoddir sylw yma i'r holl resymau a roddwyd dros wrthod y cais:

1) Gorddatblygu yn y cefn gwlad

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu creu llety gwyliau a gwella cyfleusterau twristiaeth. Mae polisïau'r Cynllun Datblygu hefyd yn ceisio gwarchod y dirwedd a mwynderau lleol. Rhaid pwyso a mesur y cynnig yn erbyn yr holl bolisïau cynllunio perthnasol er mwyn ystyried a yw'n dderbyniol a rhaid dod i farn gytbwys wrth benderfynu ar y cais.

Er bod y safle mewn lleoliad cefn gwlad mae'n union gyfagos i gyfadeiladau gwyliau a bydd yn cael ei sgrinio mewn ffordd a fydd yn sicrhau nad yw'r datblygiad yn niweidio sut mae'r lleoliad yn edrych. Nid ystyrir bod ychwanegu'r datblygiad hwn at yr hyn sydd eisoes yn bodoli yn amharu'n ormodol ar edrychiad na chymeriad y lleoliad.

Bydd dwysedd y datblygiad arfaethedig tua 11 uned yr hectar ac mae hynny ymhell islaw'r 30 a awgrymir yn y polisi.

Nid oes raid i lety gwyliau o'r fath fod o fewn ffiniau aneddiadau.

Fodd bynnag, rhaid darganfod a yw'r datblygiad mewn lleoliad cynaliadwy. Mae'r safle oddeutu 80m o anheddiad Llanddaniel ac mae llwybr cyhoeddus yn darparu mynediad uniongyrchol oddi ar y ffordd.

Mae gan bentref Llanddaniel gysylltiadau da i'r rhwydweithiau cludiant cyhoeddus ac mae bysus ar gael i leoliadau eraill megis Bangor, Llangefni a'r tu draw. Ar ben hynny, taith fer ar y bws ydyw i Lanfair PG lle gellir cael dal trên ar y rhwydwaith trenau i Ogledd Cymru a'r tu draw.

Mae'r safle hefyd yn agos at lwybr beicio swyddogol.

Mae'n amlwg na fydd defnyddwyr yr unedau gwyliau yn gwbl ddibynnol ar geir preifat. Ceir mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus yn hawdd ar droed. O ystyried lefel y drafnidiaeth gyhoeddus sydd ar gael ystyrir bod y safle'n gynaliadwy o ran trafnidiaeth.

Ystyrir bod yr unedau arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu ac ystyrir hefyd bod y cynigion yn cydymffurfio â'r argymhellion a'r rhesymeg a roddwyd mewn penderfyniadau apêl diweddar ynghylch datblygiadau gwyliau mewn ardaloedd eraill.

Gyda'r uchod mewn cof, nid ystyrir y gellir cyfiawnhau gwrthod ar sail gorddatblygu yn y cefn gwlad.

2) Dim digon o gynhwysedd ar gyfer carthffosiaeth pe bai'r trefniadau carthffosiaeth yn torri i lawr.

Dylid nodi nad yw Peirianwyr Draenio'r Cyngor nac Adnoddau Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cynllun.

Yn dilyn cyfarfod diwethaf y Pwyllgor mae'r ymgeisydd wedi ymateb mewn perthynas â'r mater hwn;

"The requirement for sewage storage tanks that are part of a pumped system is that there is sufficient spare capacity to cater for a 24 hour breakdown. Our application includes the fitting of a new and separate sewage treatment plant which has a capacity to contain noxious waste for two weeks in the event of a breakdown. Our plans significantly exceed the requirements"

Ar ben hynny, dylid nodi, os ystyrir nad yw'r cynllun ar gyfer draenio yn dderbyniol, gellid gosod amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd, sef bod angen cyflwyno manylion cynllun cadarnach i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gellid cwblhau cynllun o'r fath cyn i unrhyw ddatblygiad arall ddigwydd.

3) Nid oes troedffordd ar hyd ochr y briffordd i'r pentref

Er y cydnabyddir nad oes troedffordd ar hyd ochr y briffordd, mae llwybr cyhoeddus yn uniongyrchol o'r safle i'r pentref ac mae'n arwain at lwybr troed ar hyd y ffordd. Mae hyn yn darparu mynediad diogel a hawdd i Landdaniel.

Fodd bynnag, os yw hwn yn bwynt cynhennus mae'r ymgeisydd wedi nodi y byddai'n fodlon darparu troedffordd. Gellid ychwanegu amod at unrhyw ganiatâd i'r perwyl.

2. Casgliadau a dadansoddiad

Ystyrir bod y rhesymau a gyflwynwyd gan yr Aelodau dros wrthod y cais yn ystyriaethau perthnasol. Fodd bynnag, yr hyn y mae'n rhaid ei benderfynu yw faint o bwys y gellir ei roi ar yr ystyriaethau hynny wrth lunio argymhelliad a phenderfynu ar y cais.

Dangosir uchod nad yw'r rhesymau a roddwyd gan yr Aelodau dros wrthod y cais yn rhai cwbl ddiamwys ac na gellir rhoi cymaint o bwys arnynt fel y gellid amddiffyn yn gadarn y penderfyniad i wrthod petai'n mynd i apêl. Y rhesymau'n fras yw;

1) Defnydd tir / gorddatblygu yn y cefn gwlad

Mae'r polisïau'n cefnogi datblygu'r safle ar gyfer y defnydd arfaethedig ac ni fydd yn amharu'n ormodol ar fwynderau gweledol.

2) Draenio

Er bod swyddogion yn ystyried bod y trefniadau cyfredol yn dderbyniol, os bydd y Pwyllgor yn credu i'r gwrthwyneb, gellid ychwanegu amod priodol at unrhyw hysbysiad caniatâd er mwyn cael trefniant gwahanol.

3) Llwybr Troed ar hyd ochr y briffordd

Mae llwybr cyhoeddus y gall ymwelwyr ei ddefnyddio i gael mynediad hawdd a diogel i'r pentref. Os ystyrir nad yw hynny'n dderbyniol yna gellid cynnwys amod bod raid darparu troedffordd ar hyd ochr y briffordd.

Ar y sail hon, credir nad yw'r rhesymau a gynigir dros wrthod yn seiliedig ar ystyriaethau cynllunio cadarn ac na fyddent yn gallu gwrthsefyll sgriwtini pellach.

3. 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: Cydymffurfio â gofynion Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni fydd yr unedau a ganiateir ond yn cael eu defnyddio i bwrpas gwyliau; ni fydd yr unedau gwyliau'n cael eu defnyddio fel unig neu brif breswylfa person; bydd y perchenogion/gweithredwyr yn cadw cofrestr gyfredol o enwau holl ddeiliaid yr unedau unigol ar y safle a'u prif gyfeiriadau a bydd y wybodaeth hon ar hael ar bob adeg resymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Diffino sgôp y caniatâd hwn a sicrhau bod yr unedau'n cael eu defnyddio fel llety gwyliau.

(03) Rhaid cytuno ar gynllun tirlunio'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y gwaith datblygu ar y safle. Bydd y cynllun yn cynnwys rhaglen gynnal a chadw 15 mlynedd ar gyfer plannu, gan gynnwys plannu o'r newydd, tynnu a chael gwared ar ffyn, rheoli chwyn, tocio a theneuo am gyfnod o 15 mlynedd. Bydd raid gweithredu'r cynllun yn llawn cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r unedau a bydd raid hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ysgrifenedig ei fod wedi ei gwblhau a thrwy hynny gychwyn y rhaglen gynnal a chadw.

Rheswm: Er budd mwynderau**.**

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

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

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

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

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

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

(07) Ni chaniateir gosod strwythur o fewn 3 metr i linell ganol y brif bibell ddŵr. Felly rhaid lleoli a marcio llinell y bibell yn gywir yn gynnar yn y gwaith fel bod y datblygwr neu eraill yn deall yn glir y terfynau y maent wedi'u cyfyngu iddynt o ran cyfarpar y Cwmni. Gellir gwneud trefniadau i staff y cwmni ddangos a marcio prif bibellau dŵr o'r fath ar gais y datblygwr.

Rheswm:

(08) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Yn unol â’r gyfraith, mae’n rhaid cyflwyno rhybudd llwythi anghyffredin i’r Heddlu ac i Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003.

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59, Ddeddf Priffyrdd 1980 - "Adennill treuliau oherwydd traffig anghyffredin" - i adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

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

(09) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

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

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

(11) Bydd raid i fanylion llawn am y dull o ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb fod wedi eu cymeradwyo’n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith.

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

(12) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd raid cytuno’n ysgrifenedig gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol fanylion am gynllun rheoli a chynnal addas er mwyn gweithredu’r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad.

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

(13) Rhaid gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma yn unol â'r cynlluniau:

Cynllun safle D117/04/c
Drychiadau D117/07

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.

7.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

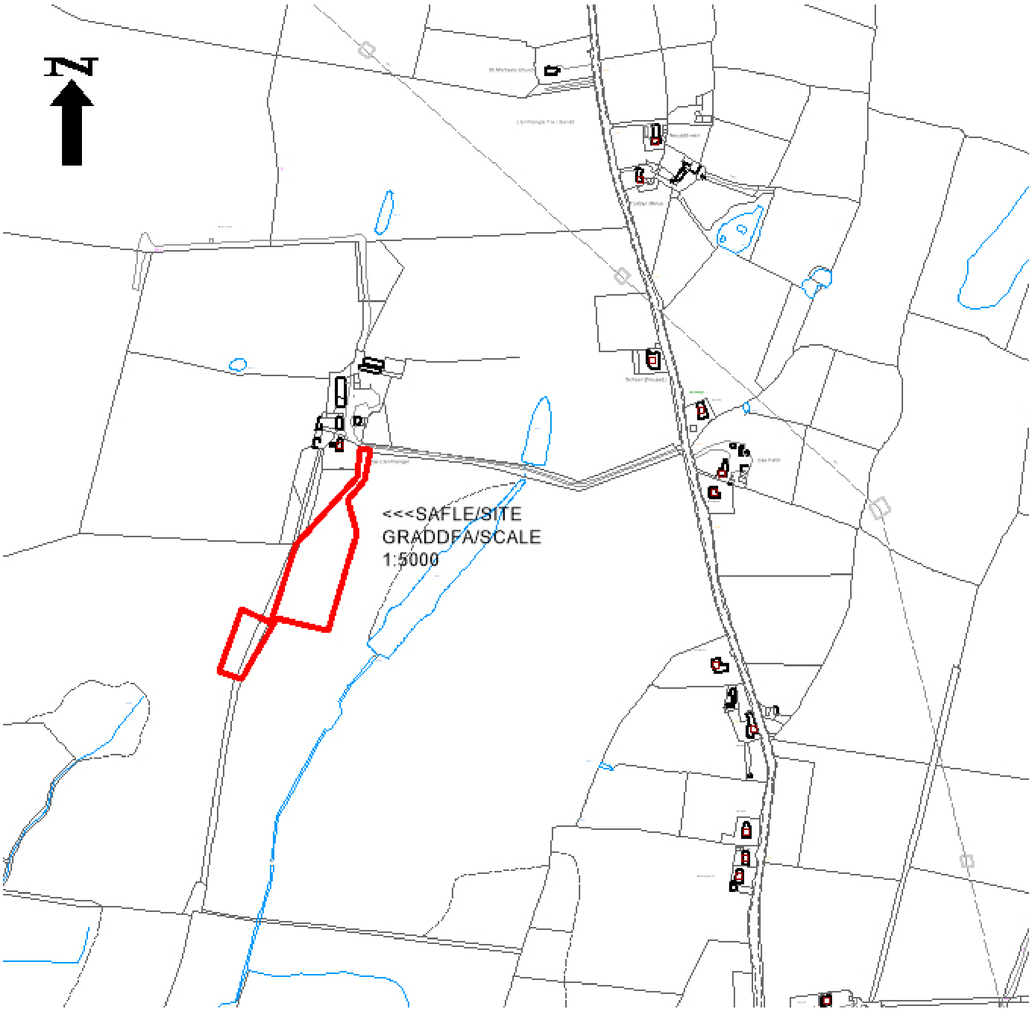
Rhif y Cais: **23C280F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eurig Jones & Mr Owen Rowlands

Cais ol weithredol ar gyfer sied amaethyddol a parlwr godro ynghyd a chreu pwll slyri, dau silo a gwaith cysylltiedig yn / Retrospective application for an agricultural shed and milking parlour together with the construction of a slurry pit, two silos and associated development at

Plas Llanfihangel, Capel Coch



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2017 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a nodwyd fel a ganlyn:

- Effaith niweidiol ar drigolion lleol
- Llygredd: golau artiffisial a dŵr gwastraff
- Effeithiau niweidiol ar y tirlun

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor yn nodi: Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi:
Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd.

O ganlyniad, bydd yr adroddiad yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

Effaith niweidiol ar drigolion lleol

Ymwelwyd â'r safle ac mae effaith yr adeilad ar anheddau cyfagos wedi'i asesu. Mae'r annedd agosaf tua 420m i ffwrdd ac o gofio cyfeiriad yr annedd a'r gwaith plannu rhyngddynt, nid yw'r effaith yn ormodol o niweidiol i'r annedd.

Mae modd gweld yr uned o bell ond mae'n gyfyngedig i rai agweddau/cyfeiriadau o rai eiddo, nid yw'r golygfeydd yn dominyddu gormod ac nid ydynt yn meddiannu'r olygfa yn gyfan gwbl o'r eiddo cyfagos hynny.

Nid ystyrir bod effaith o'r fath ar berchen ddeiliaid lleol mor niweidiol ynddi ei hun fel ei bod yn andwyo'r safon byw presennol y maent yn ei mwynhau yn eu cartrefi.

Yn ychwanegol at hynny, o ran y defnydd a'r niwed posibl yn sgil y gweithgaredd, mae adain iechyd Amgylcheddol y Cyngor, sy'n ystyried niwsans statudol, wedi nodi nad ydynt yn gwrthwynebu'r cynllun ar yr amod bod ei fod yn cydymffurfio Dogfen CIRIA – C650 – Arferion Amgylcheddol Da Ar Safle (2il Rifyn).

Os derbynnir cwyn gan un o'r trigolion lleol yna mae deddfwriaeth ar wahân er mwyn gorfodi yn erbyn niwsans statudol.

Os ydyw'r aelodau am wrthod y cais, rhaid cyfiawnhau hynny drwy nodi'r niwed penodol y mae'r adeilad yn ei achosi ac i ba eiddo.

Llygredd: golau artiffisial a dŵr gwastraff

Llygredd a dŵr gwastraff

Mae'r manylion a dderbyniwyd gyda'r cais yn bodloni gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru o ran llygredd a dŵr gwastraff. Er y dyfynnwyd hyn yn yr adroddiad cychwynnol i'r Pwyllgor, mae'r sylwadau pellach isod yn cadarnhau'r sefyllfa;

'Yn dilyn ein hymateb blaenorol i'r cais hwn dyddiedig 29 Tachwedd, 2016 rydym bellach wedi derbyn manylion ychwanegol am y dull arfaethedig o storio slyri (gwybodaeth a dderbyniwyd ar 30 Tachwedd a 7 Rhagfyr 2016). Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd yn cynnwys manylion am leoliad y pwll slyri arfaethedig sydd wedi'i gynnwys ar y cynllun, cyfeirnod (02 BP 991514 A3L REV E) a'r cyfrifiadau pwll slyri. Rydym yn fodlon fod yr wybodaeth a ddarparwyd wedi bodloni'r pryderon a godwyd gennym yn ein llythyr dyddiedig 29 Tachwedd 2016 a'i fod wedi cadarnhau y bydd y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r gofynion a nodir yn y Rheoliadau storio silwair, slyri ac olew a thanwydd amaethyddol.

Gan fod y corff rheoleiddio wedi nodi sylwadau manwl mewn perthynas â'r materion hyn fe ystyrir y byddai gwrthod y cais ar y sail hwn yn anodd ei gyfiawnhau.

Yn fwy na hynny, os yw'r sail hon dros wrthod yn parhau, fe ddylai aelodau fod yn gadarn fod tystiolaeth i'r gwrthwyneb yn bodoli sy'n dangos na ellid cyflawni'r amodau angenrheidiol.

Llygredd golau artiffisial

Nid fedrir rheoli'r math o oleuadau a fydd y tu mewn i adeilad, Fodd bynnag, y tu allan, mae'n rhesymol i'r ACLl benderfynu pa fath a pha lefel o olau afyddai'n addas ac yn dderbyniol.

Mae'r Awdurdod wedi cynhyrchu Arweiniad Cynllunio Atodol ar oleuadau allanol. Mae'n ystyried llygredd golau a phob math o systemau golau sy'n gallu lleihau niwed ac sy'n gallu bod yn dderbyniol mewn amgylchiadau penodol.

Os nad yw'r goleuadau allanol yn cael eu rheoli, cydnabyddir y gallai effaith yr adeilad wedi iddi nosi fod yn sylweddol ac y gallai ddominyddu'r tirlun o fannau penodol.

O gofio hyn, bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i ddarparu manylion am y goleuadau arfaethedig er mwyn sicrhau nad oes unrhyw olau o'r safle yn mynd y tu draw i'w ffiniau nac i awyr y nos er mwyn sicrhau bod unrhyw effeithiau yn hyn o beth o fewn terfynau sydd fe ystyrir, yn dderbyniol o ran i niwed i amwynderau lleol ac hefyd er mwyn sicrhau na fydd yr adeilad yn cael ei oleuo yn y fath fodd sy'n golygu ei fod yn weladwy o bell wedi iddi nosi.

Wedi hynny, bydd gwaith yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

Petai'r ystyriaeth hon yn parhau fel rheswm dros wrthod yna fe ddylai aelodau fod yn glir na fydd modd cyflawni hyn a bod tystiolaeth ar gael i gefnogi hynny.

Effeithiau niweidiol ar y tirlun

Ni ellir dadlau nad yw'r adeilad yn weladwy. Nid yw hyn yn ei hun yn reswm am gyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r system gynllunio yn cynnal yr egwyddor y dylid diogelu cefn gwlad er ei lles ei hun ond cydnabyddir y gall defnydd amaethyddol ac adeiladau amaethyddol, mewn amgylchiadau penodol, gael eu lleoli mewn lleoliadau o'r fath.

Ym marn y Swyddogion, ni fydd ymddangosiad y sied yn y lleoliad hwn yn cael effaith i'r fath raddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Er bod yr adeilad yn fawr, ni fydd modd ei weld ond o fannau penodol ac nid o ardal eang. Nid ystyrir bod cynnwys yr adeilad hwn yn y tirlun gwledig yn amharu'n annerbyniol ond yn fath o ddatblygiad sy'n gyffredin mewn ardaloedd cefn gwlad gan fod ei swyddogaeth yn gofyn am leoliad o'r fath.

Ymhellach, bydd gwneud gwaith tirlunio, dros amser, yn cynorthwyo'r adeilad i gydweddu â'r tirlun gan leihau ei effaith hyd yn oed yn fwy.

Os gwrthodir y cais ar y sail hwn, rhaid i Aelodau fod yn glir fod yr effaith yn sylweddol ac yn ormodol o niweidiol i ymddangosiad y lleoliad. Rhaid nodi'r niwed a'i arwyddocâd yn nhermau effaith annerbyniol a nodir os yw hwn i'w ddefnyddio fel rheswm y gellir ei gyfiawnhau dros wrthod.

1. Casgliadau

Ystyrir y rhesymau a roddwyd gan yr Aelodau yng nghyfarfod y Pwyllgor diwethaf yn ystyriaethau cynllunio o bwys. Fodd bynnag, yr hyn sy'n rhaid ei benderfynu yw faint o bwys ellir ei roi ar yr ystyriaethau hynny wrth lunio argymhelliad ac wrth benderfynu ar y cais.

Mae wedi'i ddangos uchod nad yw'r rhesymau a roddwyd gan Aelodau yn rhai amlwg ac ni ellir eu hystyried i'r fath raddau y gellid amddiffyn gwrthod y cais hwn yn gadarn mewn apêl.

2. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser yn cael ei gynnal er budd gorau'r diwydiant amaethyddiaeth.

(02) (a) Ni wneir unrhyw waith ar ardal y storfa slyri (yn cynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

(b) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cael ei wneud a'r holl waith archeolegol yn cael ei orffen yn fanwl yn ôl y manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd dan rhan (a). Bydd hyn yn cynnwys cynhyrchu adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, sydd i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur o fewn chwe mis i gwblhau'r datblygiad.

Rhesymau: Sicrhau bod rhaglen briodol o fesurau lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol; Archeoleg.

(03) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu'n unol â darluniau rhif 991514/02 Rev I. 991514/04 Rev H a 991514/01 Rev I a dderbyniwyd ar 31/01/17. Dylid cynnal y coed a llwyni y cyfeirir atynt am ddeng mlynedd o ddyddiad eu plannu a bydd coed a phlanhigion o faint a rhywogaeth debyg i unrhyw goed neu lwyni sy'n marw neu'n sy'n cael eu difrodi'n sylweddol neu'n cael eu heffeithio'n ddifrifol gan glefyd yn cael eu plannu yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ar bapur ar gyfer unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(04) Bydd manylion goleuadau allanol yn cael eu cyflwyno i ac yn cael eu cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol o fewn mis i ddyddiad y caniatâd hwn. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn parhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er bydd mwynderau.

(05) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 23C280F.

Cynllun Lleoliad	**991514/01 Rev I**	**31/01/17**
Drychiadau	**991514/04 Rev H**	**31/01/17**
Cynllun Llawr	**991514/03 Rev F**	**31/01/17**
Cynllun Bloc	**991514/02 Rev I**	**31/01/17**
Adran B-B Storfa Slyri	**991514/05 Rev A**	**31/01/17**

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.

7.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

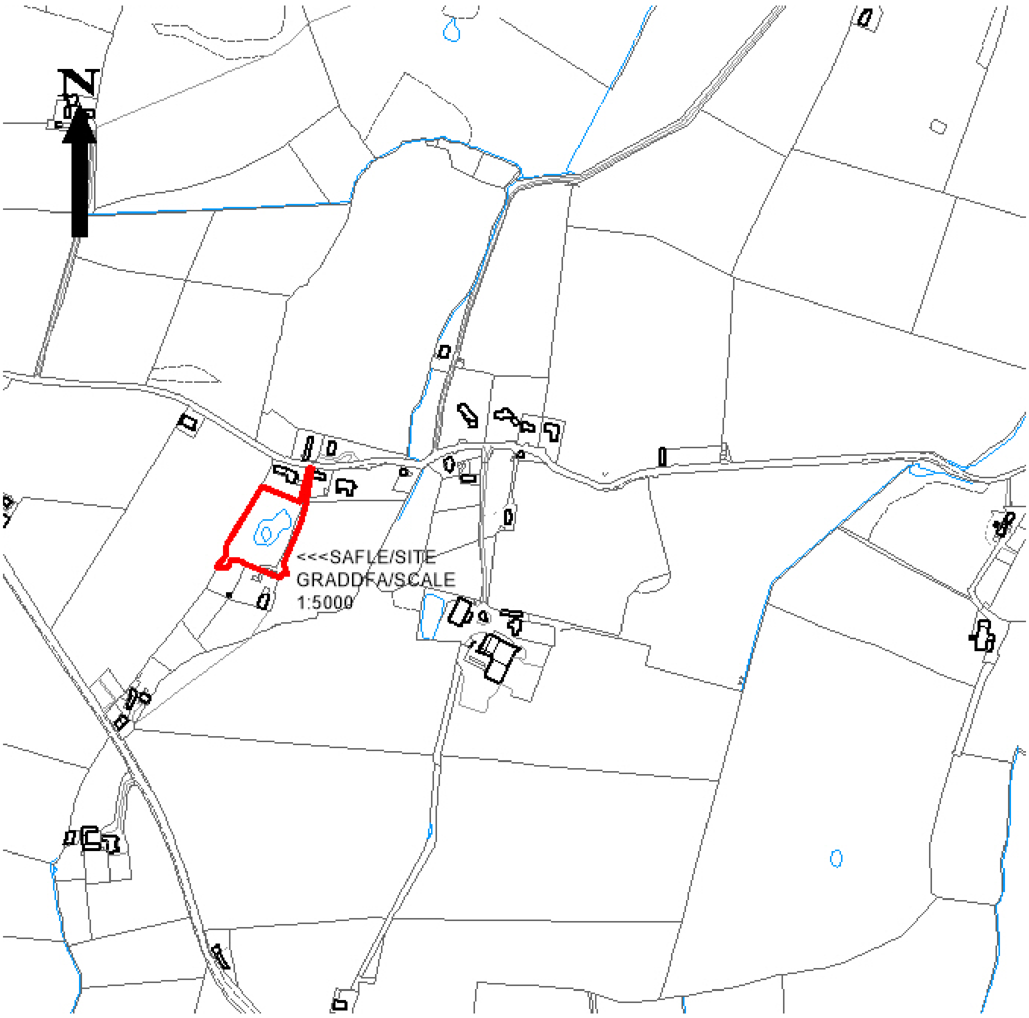
Rhif y Cais: **25C242** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gordon Sutherland

Cadw pwll ynghyd a gwaith draenio yn / Retention of pond together with drainage works at

Tyn Cae, Coedana, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Aelod Lleol – Y Cynghorydd Kenneth P Hughes

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016 penderfynodd Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 16 Tachwedd, 2016 ac mae'r Aelodau bellach yn gyfarwydd ag ef a'i osodiad.

Fel y gŵyr Aelodau, gohiriwyd rhoi sylw i'r cais yng nghyfarfodydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ers hynny oherwydd bod swyddogion yn disgwyl am ragor o fanylion i gefnogi'r cais. Erbyn hyn mae adroddiad hydroddaearegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn un i gadw pwll a gwaith draenio cysylltiedig. Ers i'r gwaith gael ei wneud ar y safle, mae'r cais wedi cael ei gyflwyno fel un ôl-weithredol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal wledig yng Nghoedana, Llannerch-y-medd. Gwnaed y gwaith datblygu ar dir amaethyddol y tu allan i gwrtil Tyn Cae, Llannerch-y-medd. Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan wrychoedd ynghyd â ffens bren sydd wedi ei chodi ar y ffin ogleddol.

Mae'r pwll yn nodwedd synthetig ac mae oddeutu 46 metr o hyd, 24 metr o led, ag arwynebedd oddeutu 760 metr sgwâr ac mae oddeutu 0.45 metr ar ei ddyfnaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad yn dderbyniol ai peidio o ran ei ffaith ar fwynderau'r ardal, eiddo cyfagos ac edrychiad yr ardal.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 - Amgylchedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN1 - Tirlunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Kenneth P Hughes – Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu. Pryderon ynghylch y risg o lifogydd i eiddo cyfagos.

Y Cynghorydd John Griffith – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Yn gwrthwynebu am y rhesymau canlynol:

i. Y gwaith datblygu wedi'i wneud cyn cael caniatâd cynllunio
ii. Mae'r pwll yn fawr
iii. Pryderon y bydd y pwll yn gorlifo ac yn achosi llifogydd mewn eiddo cyfagos
iv. Arogleuon drwg yn dod o'r pwll

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol –
Pryderon ynghylch rhywogaethau a ddiogelir a phresenoldeb madfallod cribog. Fodd bynnag, daw'r datblygiad â buddion o ran bywyd gwyllt ac amrywiaeth ecolegol yn lleol.

Iechyd yr Amgylchedd –Yn dilyn yr ymatebion i'r ymgynghoriad cychwynnol, cododd yr adran bryderon ynglŷn â'r llif dŵr daear yn yr ardal ac ynghylch a yw'r cynnig yn effeithio'n andwyol ar lefelau dŵr o dan y safle ac yn cael effaith niweidiol ar weithrediad y tanciau septig yn yr ardal.

Felly gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad hydroddaearegol. Daeth yr asesiad hwnnw i law'r adran ar 22 Chwefror, 2017.

Mae'r adroddiad hydroddaearegol yn casglu nad oes unrhyw lif dŵr sylweddol o'r pwll. Yn dilyn asesu'r adroddiad hydroddaearegol, nid yw'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi codi unrhyw bryderon pellach. Ystyrir nad yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar hydroddaeareg yn yr ardal o'i gwmpas

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim wedi mynegi unrhyw bryderon ynghylch llifogydd. Dim ymateb wedi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddarparu manylion pellach am rywogaethau a ddiogelir.

Draenio - Ymddengys y cynnig yn foddhaol mewn egwyddor. Mae'r pwll wedi cael ei ffurfio islaw lefel gorffenedig y ddaear ac nid os unrhyw dystiolaeth bod dŵr o gyrsiau dŵr neu ffosydd cyfredol yn mynd i mewn iddo. Mae lefelau'r dŵr yn y pwll fe ymddengys, yn adlewyrchu lefel y trwythiad dŵr daear cyfredol a'r unig lif ychwanegol sy'n mynd iddo yw'r llif o'r tir uchel cyfagos; rheolir hyn gyda draeniau hidlo a'r pwll a chânt eu cyfeirio wedyn i arllwysfa addas.

Swyddog Llwybrau – Dim sylwadau

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Dim sylwadau i'w cynnig oherwydd ni fydd unrhyw ddefnydd ychwanegol o'r briffordd gyhoeddus yn gysylltiedig â'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r safle.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cais drwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Arddangoswyd hysbysiad ger y safle hefyd a rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais sawl gwaith yn dilyn cyflwyno cynlluniau diwygiedig / gwybodaeth bellach.

Cafwyd sawl llythyr gyda sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Bydd y cyfnod hysbysu diweddaraf yn dod i ben ar 29 Mawrth, 2017.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, mae'r prif bwyntiau a godwyd yn dilyn pob cyfnod hysbysu fel a ganlyn:

- Mae'r pwll yn fawr ac mae'n cael effaith andwyol a'r garthbyllau a thanciau septig cyfagos
- Gallai'r datblygiad gael effaith ar bremiymau yswiriant eiddo cyfagos
- Nid yw'r angen ar gyfer pwll mor fawr wedi cael ei brofi
- Mae tai cyfagos mewn perygl o lifogydd oherwydd y pwll
- Mae lefelau tir wedi cael eu codi

- Mae'r pwll yn gorlifo i'r system ddraenio leol ac ni fedr ymdopi gyda'r dŵr ychwanegol. Mae'r llif ychwanegol o ddwr yn llifo i lawr o'r brif ffordd tuag at eiddo preswyl gan achosi perygl i yrwyr a cherddwyr

- Mae'r ffens yn fawr
- Nid yw'r pwll yn nodwedd naturiol yn y tir ac nid oes unrhyw bwrpas iddo. Ymhellach, nid yw'r pwll naill ai'n sicrhau cadwraeth cymeriad, amwynder neu fywyd gwyllt y tir lleol a'r cyrsiau dwr ac nid yw'n eu gwella ychwaith
- Pryderon y gallai'r pwll achosi risg o safbwynt iechyd a diogelwch i drigolion lleol a phobl sy'n cerdded ar hyd llwybr cyhoeddus cyfagos
- Cae oedd y tir lle mae'r pwll wedi'i leoli yn flaenorol
- Mae'r pwll wedi cael ei ffurfio dros gyfnod o flynyddoedd
- Dim problemau gyda dŵr wyneb cyn i'r pwll gael ei greu
- Dulliau eraill ar gael i ddelio gyda dŵr wyneb yn hytrach na chreu pwll
- Nid yw'r darluniadau'n nodi bod unrhyw fodd o leihau / stopio'r llif o ddŵr i'r pwll ac mae hynny'n codi pryderon ynghylch llifogydd
- Dim dimensiynau neu gyfrifiadau wedi cael eu cyflwyno gyda'r cynlluniau sy'n dangos y gall y system dwr wyneb ymdopi gyda'r dŵr ychwanegol
- Mae arogleuon drwg yn dod o'r pwll
- Pryderon y bydd y pwll yn cael ei ddefnyddio i ddibenion masnachol
- Nid yw'r cynnig yn naturiol ond, yn hytrach, llyn / pwll a wnaed gan ddyn ydyw.
- Mae'r pwll ar lefel uwch na'r eiddo preswyl cyfagos.
- Ers adeiladu'r pwll, mae'r tir cyfagos wedi bod yn llawer mwy llawn dŵr am gyfnodau hwy. Yn ogystal, mae dŵr yn cymryd mwy o amser i ddraenio.
- Pryderon pe bai'r draeniau'n blocio neu lannau'r pwll yn dymchwel.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r effaith a gaiff y datblygiad o bosib ar fwynderau preswyl yr ardal ac eiddo cyfagos yn fater allweddol wrth wneud penderfyniad ar y cynnig hwn.

Yn ogystal, rhaid ystyried a fyddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ai peidio ar y dirwedd.

Nid oedd y manylion fel y'u cyflwynwyd yn wreiddiol yn dderbyniol. Derbyniwyd cynlluniau a manylion pellach ac ystyrir bod y rhain yn ddigonol i fedru gwneud penderfyniad ar y cais. Mae'r manylion hyn sy'n ymwneud â manylebau draenio wedi bod yn destun ail ymgynghoriad sydd wedi arwain at oedi gyda phenderfynu ar y cais.

Yn ôl yr ymgeisydd, chafodd y pwll mo'i greu fel nodwedd dwr addurniadol ond fel pwll teneuo sy'n cynnwys dŵr sy'n llifo ar y tir. Bydd dŵr wedyn yn gwasgaru drwy'r broses anweddu a threiddiad.

Ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer y datblygiad. Ystyrir bod ei leoliad, ei ddyluniad a'i faint yn dderbyniol ac na fydd yn amharu ar fwynderau'r ardal nac ychwaith ar eiddo preswyl lleol.

Mae'r sgrin a ddarperir rhwng y datblygiad a'r tai annedd cyfagos yn lliniaru unrhyw effaith. Mae'r sgrin yn cynnwys y gwrychoedd cyfredol ynghyd â ffens bren a oedd eisoes wedi ei chodi. Er nad yw'r ffens hon yn rhan o'r cais, mae manylion am ei gwneuthuriad wedi cael eu cynnwys fel rhan o'r cais ac o'r herwydd, cynhaliwyd asesiad o'i heffaith a'i lleoliad fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais.

Ystyrir nad yw'r ffens, sydd oddeutu 2 fetr o uchder yn cael effaith andwyol ar yr ardal nac ychwaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Yn wir, fel y dywedwyd eisoes, mae'r ffens yn lliniaru'r effaith rhwng y datblygiad ac eiddo cyfagos.

Yn ychwanegol, mae gwelliannau i'r gwrychoedd ar y ffin ogleddol wedi cael eu cynnig fel rhan o'r cais.

Nid ystyrir bod y pwll, oherwydd ei faint a'i leoliad yn y cefn gwlad, yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd.

Oherwydd bod y pwll islaw lefel y ddaear, ystyrir nad yw'r weladwy yn y dirwedd ac o ganlyniad, nid yw'n cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Dirwedd Arbennig.

Nodir o gynnwys yr ohebiaeth a gafwyd yn sgil y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais, bod pryderon mawr wedi codi mewn perthynas â llifogydd.

Fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais, ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ynghyd ag adain ddraenio'r Awdurdod drwy gydol y broses ymgeisio a rhoddwyd gwybod iddynt am bryderon y gwrthwynebwyr.

Pan mae'n glawio'n drwm a lefel y dŵr yn codi, mae draen hidlo gorlif yn caniatáu i ddŵr ollwng o'r pwynt hwnnw i'r cwrs dwr cyfredol sydd tua gogledd ddwyrain y pwll. Bydd dwr o'r cwrs dwr cyfredol wedyn yn gollwng i'r prif ddraen ar gyfer dwr wyneb.

Mae byndiau wedi cael eu hadeiladu er mwyn ailgyfeirio'r dŵr wyneb i'r cwrs dwr cyfredol. Ymhellach, mae'r ymgeisydd wedi dweud ei fod yn bwriadu adeiladu bwnd ar y ffin ogleddol rhwng y pwll a'r eiddo cyfagos er mwyn siŵr y bydd unrhyw ddŵr ychwanegol yn cael ei gyfeirio i'r cwrs dŵr cyfredol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn dymuno cyflwyno unrhyw sylwadau ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon o ran llifogydd. Ymhellach, mae'r adran ddraenio wedi dod i'r casgliad bod y 'cynnig yn ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor. Mae'r pwll wedi cael ei ffurfio islaw lefel gorffenedig y ddaear ac nid os unrhyw dystiolaeth bod dŵr o gyrsiau dwr neu ffosydd cyfredol yn mynd i mewn iddo. Mae lefelau'r dŵr yn y pwll fe ymddengys, yn adlewyrchu lefel y tabl dwr daear gyfredol a'r unig lif ychwanegol sy'n mynd iddo yw'r llif o'r tir uchel cyfagos; rheolir hyn gyda draeniau hidlo a'r pwll a chânt eu cyfeirio wedyn i arllwysfa addas'.

Cyflwynwyd adroddiad hydroddaearegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 22 Chwefror 2017. 'Roedd yr asesiad yn cynnwys cerdded o gwmpas y safle a goruchwylio gwaith i wneud twll arsylwi yn is na lefel y pwll. Mae'r gwaith hwn wedi darparu gwybodaeth ynghylch y cyfundrefnau daearegol a hydroddaearegol ac fe'i defnyddiwyd i ddatblygu model hydroddaearegol cysyniadol amlinellol ar gyfer y pwll arfaethedig, gan nodi llwybrau posibl i'r dŵr fudo i eiddo cyfagos.

Mae casgliad ac argymhellion yr adroddiad yn datgan:

A site walkover, supervision during excavation of an observation hole and subsequent check of the hole after 24 hours were conducted to create a conceptual model of the pond at Ty'n Cae and the surrounding area.

The observation hole intercepted dry clay to below the greatest demonstrated depth of the pond, which remained dry after 24 hours confirming that no significant lateral pathways of water flow were encountered downgradient of the pond.

The observations were consistent with there being no significant leakage through the base of the pond as there was no discernible drop in the levels of the pond below the inlet level of the overflow channel.

Yn dilyn asesu'r adroddiad hydroddaearegol, nid yw'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi codi unrhyw bryderon pellach. Ystyrir felly nad yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar y hydroddaeareg yn yr ardal o gwmpas y safle.

Rhaid pwysleisio mai mater sifil nad oes wnelo fod ddim â'r broses gynllunio yw difrod i eiddo. Hefyd, mae'r effaith a gaiff datblygiad ar danciau septig a charthbyllau yn fater sydd y tu allan i'r broses gynllunio.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi dweud nad ydynt yn dymuno gwneud unrhyw sylwadau ar y cais oherwydd ni fydd unrhyw ddefnydd ychwanegol yn cael ei wneud o'r briffordd gyhoeddus yn ei sgil. Yn ogystal, mae'r swyddog llwybrau wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw sylwadau ar y cais.

Nodwyd nad oes unrhyw arolwg o rywogaethau a ddiogelir wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Serch hynny, mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi dweud y daw'r datblygiad 'a buddion o ran bywyd gwyllt ac amrywiaeth ecolegol yn lleol'. O'r herwydd, ystyrir y bydd y datblygiad yn annog bioamrywiaeth ac yn dod â buddion ychwanegol o ran bywyd gwyllt. Bydd unrhyw niwed a wneir i rywogaethau a ddiogelir yn cael sylw dan y ddeddfwriaeth berthnasol.

Cyflwynir y cais ar gais yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth i'r mater.

Mae'r cyngor a geir ar faterion o'r fath ym mharagraff 9 Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio yn nodi .....

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

Nid yw'r ffaith a gafodd y datblygiad anawdurdodedig ei gyflawni'n fwriadol ai peidio'n berthnasol. Beth bynnag, nid yw'n drosedd i wneud gwaith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf sy'n caniatáu ar gyfer cyflwyno cais ôl-weithredol am ganiatâd.

Nid ystyrir y byddai'n ddoeth nac er budd ehangach y cyhoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth gynllunio ffurfiol yn yr achos hwn, waeth beth oedd y cymhelliant ac a weithredwyd yn fwriadol neu fel arall.

Er y gellir dadlau bod gan unrhyw ddatblygiad y potensial i niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos neu gymeriad yr ardal leol, y cwestiwn y mae'n rhaid ei ofyn ydyw a yw'r effaith hwnnw mor niweidiol fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. Wedi pwyso a mesur, nid ystyrir bod y datblygiad anawdurdodedig hwn am gael effaith mor andwyol fel y gellir cyfiawnhau ei wrthod. Ymhellach, nid ystyrir y gellid cyfiawnhau ei wrthod mewn apêl.

Mae'r cais sy'n cael ei drafod yma wedi cael ei ystyried yn wyneb cyngor a roddwyd yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn unol â'r cyngor sydd wedi ei gynnwys yn y ddogfen hon.....

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

7. Casgliad

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal wledig ac ystyrir bod datblygiad fel hyn yn dderbyniol mewn ardaloedd o'r fath. Cymerwyd mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos i ystyriaeth, fodd bynnag, nid ystyrir y gellid gwrthod y cais ac amddiffyn hynny mewn apêl. Mae'r ystyriaethau draenio a llifogydd wedi cael eu hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynghyd â'r Adain Ddraenio ac nid ydynt wedi gwrthwynebu mewn unrhyw fodd i'r cynllun.

Yn dilyn asesu'r adroddiad hydroddaearegol, nid yw'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi codi unrhyw bryderon pellach. Ystyrir nad yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar hydroddaeareg yr ardal gyfagos.

Gan ystyried y polisi cynllunio, yr holl ffeithiau perthnasol a’r ystyriaethau cynllunio; yn amodol ar sylwadau ychwanegol gan aelodau o'r cyhoedd, ‘rwy’n argymell bod y cais yn cael ei gymeradwyo

8. Argymhelliad

Caniatáu’r datblygiad gydag amodau.

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma’n cael ei wneud yn gwbl unol â’r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod dan gais cynllunio cyfeirnod 25C242

Rhif y Darluniad / Y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o’r Cynllun
2204:14:3a	01/02/2016	Cynllun o’r Safle Arfaethedig
2204:1:3	01/02/2016	Cynllun o’r Safle Arfaethedig
2204:14:1	01/02/2016	Cynllun Lleoliad
2204:14:2	01/02/2016	Cynllun o’r Safle cyn Adeiladu
2204:14:2	01/02/2016	Cynllun o’r Llwybr Llifogydd cyn Adeiladu
2992-CAU-XX-XX-RP-V-0300	29/03/2017	Adroddiad Hydroddaeare-gol

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, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 9)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

7.6 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

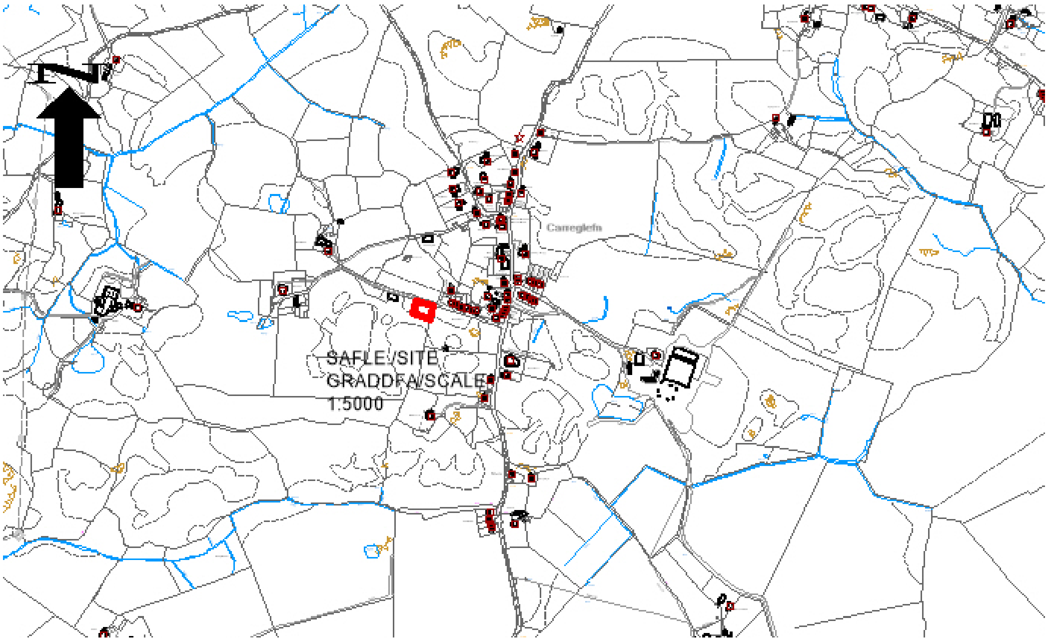
Rhif y Cais: **38C324** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Sion Jones

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

Alma Hall, Carreglefn



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod lleol.

Yn ei gyfarfod ar 1 Mawrth 20017, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Gwnaed hynny ar 15 Mawrth ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig am ganiatâd amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl yn Alma Hall, Carreglefn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol a'r Cynllun Datblygu Lleol sy'n esblygu, ac a fydd y cynnig yn effeithio ar amwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig
Polisi 53 – Tai yn gefn gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi A3 - Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig
Polisi HP6 – Anheddau yn y Wlad Agored
Polisi EN1 - Tirwedd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Adneuol
Polisi TAI 17 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Polisi Strategol PS15 - Strategaeth Anheddiadau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Ken Hughes) – yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er ystyriaeth.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Llinos Medi Huws) – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cynghorydd John Griffith) – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd amodol

Adran Ddraenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Caniatâd amodol

Hysbysebwyd y cais drwy osod hysbyseb ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Chwefror 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 1 llythyr yn mynegi pryderon wedi dod i law. Mae'r prif bryderon fel a ganlyn:-

- Ni ddylid blocio'r llwybr mynediad
- Rhannu costau cynnal a chadw'r llwybr mynediad
- Creu cynsail ar gyfer datblygu ymhellach

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi

Mae Carreglefn wedi ei adnabod fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentrefan ac ardal Glwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

O dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ystyrir bod ceisiadau am blotiau unigol oddi fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y bydd anheddau sengl yn cael eu caniatáu ar safleoedd mewnlenwi, neu safleoedd derbyniol eraill sydd union gerllaw y rhan o'r pentrefan neu glwstwr sydd wedi ei ddatblygu, cyhyd ac na fydd y datblygiad yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac unrhyw ymwthiad gweledol niweidiol i'r dirwedd oddi amgylch.

Mae Polisi A2 Cynllun Strwythur Gwynedd yn datgan y dylid lleoli tai newydd oddi fewn neu ar ffin aneddiadau ac ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr aneddiadau, yn ôl cyfran cyfanswm y boblogaeth yn yr ardal berthnasol.

Mae paragraff 9.3.3 yn datgan na ddylid caniatáu i fewnlenwi ansensitif, neu effaith gynyddol datblygu neu ailddatblygu, niweidio cymeriad nag amwynderau'r ardal.

Mae paragraff 9.3.4 yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol, wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad nag amwynderau'r ardal.

Mae Polisi TAI 17 y Cynllun Datblygu Lleol yn dynodi Carreglefn fel Pentref Gwledig arfordirol. Mae'r polisi'n datgan y dylai tai yng Ngharreglefn gael eu caniatáu dim ond er mwyn cwrdd ag angen yn y gymuned a thai fforddiadwy.

Prif ystyriaethau cynllunio

Nid ystyrir bod safle'r cais yn union ar ffin anheddiad Carreglefn. Mae safle'r cais ar dir anwastad a byddai'n rhaid cael gwared â thir sylweddol oddi ar y safle. Bydd yr annedd wedi ei lleoli ar dir amaethyddol ac nid oes unrhyw eiddo naill ochr na llall y plot arfaethedig.

Byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal ac ni fyddai'n cyd-fynd â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Byddai codi annedd ar y safle hwn hefyd o bosib yn arwain at ddatblygiad preswyl pellach fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Nid yw'r cais yn cydymffurfio â Pholisi 50 oherwydd byddai'n ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i'r dirwedd fyddai'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ystyriaeth faterol y gellir rhoi pwys arno yn y broses gwneud penderfyniad ar hyn o bryd. Yn y man bydd y Cyngor yn cyhoeddi Hysbysiad Newidiadau Mân Faterion sy'n Codi sy'n cynnwys newid i Bolisi TAI 17. Bydd rhaid cynnal ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r Cynllun gael ei fabwysiadau.

Effaith ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y byddai'r annedd yn cael effaith niweidiol ar amwynderau presennol deiliaid eiddo cyfagos
oherwydd ei bellter oddi wrth eiddo preswyl sy'n bodoli eisoes.

Priffyrdd

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r amodau ysgrifenedig priodol.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn dderbyniol, ac y byddai'n gyfystyr â datblygiad yn y cefn gwlad agored, yn groes i Bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y buasai'r bwriad yn golygu codi ty mewn cefn gwlad a dim tystiolaeth fod ar neb ei angen am gyfnod hir at ddibenion menter wledig; o'r herwydd tynnai'r datblygiad yn groes i Bolisi A6 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Mon, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (yn 2005) a'r wybodaeth a roddir yn Polisi Cynllunio Cymru.

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal ac yn arwain at erydiad annerbyniol cae gwledig deniadol yn yr Ardal Tirwedd Arbennig hon ac y byddai felly yn tynnu'r groes i Bolisïau A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r darpariaethau ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, 2017).

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

7.7 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

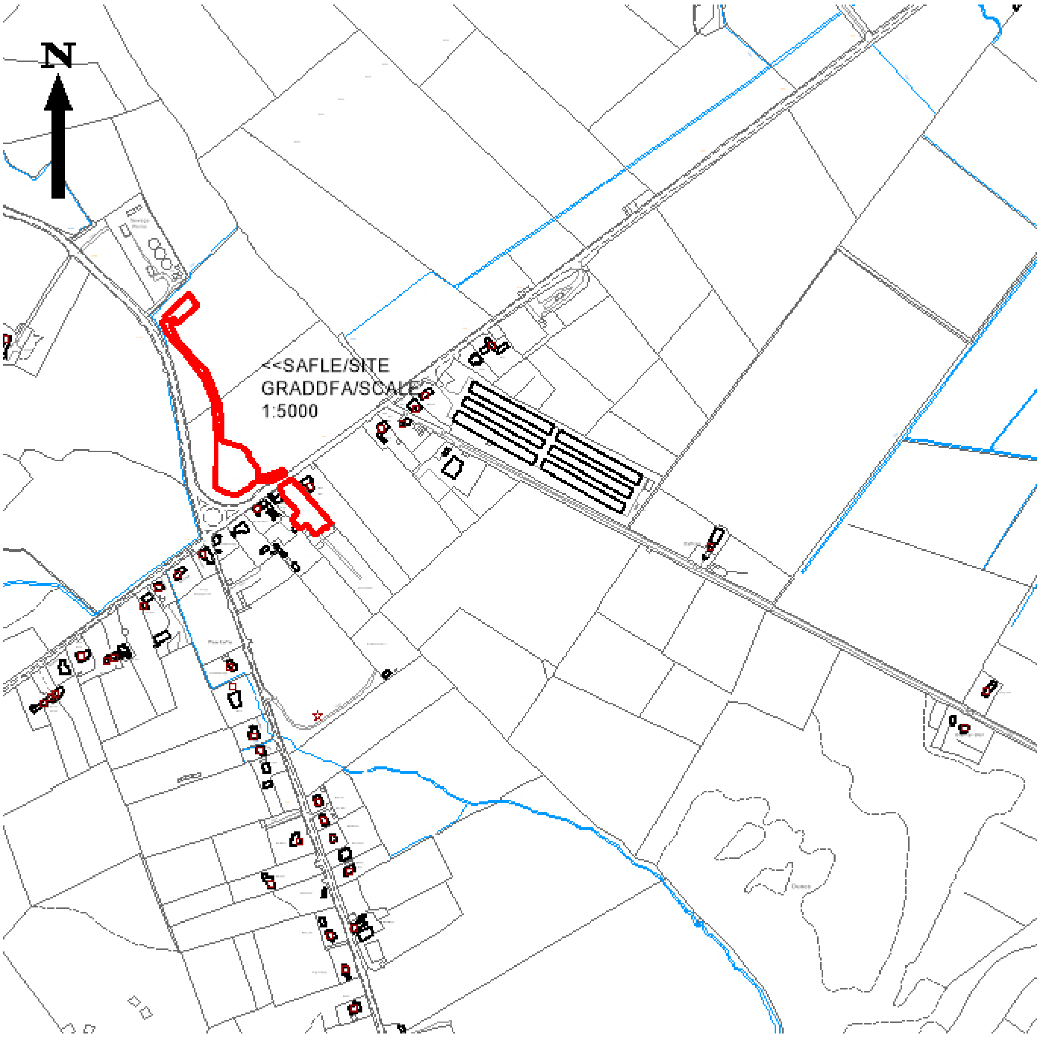
Rhif y Cais: **45C84R/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Liam Barrie

Cais llawn ar gyfer codi adeilad oergell, adeilad achlysur, ac adeilad seminar ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau gyda maes parcio i gwsmeriaid, maes parcio cymunedol ac ardal hamdden a dymchwel adeilad allanol ar dir yn a gyferbyn a / Full application for the erection of a fridge building, function building and seminar building together with the construction of a vehicular access with customer parking, community parking, recreational space and demolition of outbuilding on land at and adjacent to

The Marram Grass Cafe, White Lodge, Niwbwrch/Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, Cyng A Griffith

Yn ei gyfarfod ar 1af Mawrth, 2017 argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle.

Cynhaliwyd yr ymweliad safle hwnnw ar 15fed Mawrth ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn cynnwys codi tri adeilad newydd ar y safle yn cynnwys adeilad swyddogaeth ar wahân, adeilad seminar/arddangos a storfa oergell allanol, gwaith ailgyflunio o fewn y safle er mwyn gwella'r adnoddau parcio yn y safle presennol ynghyd â darparu maes parcio newydd gyferbyn â Marram Grass a fydd wedi'i leoli yn agos i'r gylchfan.

Mae'r safle yn wynebu'r A4080, ar hyd y ffordd a adwaenir fel Lôn Filltir, yn setliad Penlon. Mae'r caffi/bwyty presennol o wneuthuriad un llawr ac wedi'i gladio mewn coed. Mae'r Marram Grass wedi'i leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ar dir o flaen safle carafanau symudol White Lodge, Mae'r eiddo sy'n union ger safle'r cais yn unedau preswyl un llawr.

Mae'r tir lle mae'r maes parcio newydd arfaethedig wedi'i leoli yn gorwedd y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, fodd bynnag mae'n gorwedd o fewn yr Ardal Tirlun Arbennig. Bydd y fynedfa gerbydau a gymeradwywyd o dan y cais cynllunio cyfeirnod 45C84M/ENF ar gyfer cadw cae chwarae bellach yn gwasanaethu'r maes parcio newydd. Bydd llwybr newydd yn cael ei osod er mwyn cysylltu'r maes parcio yn y cae chwarae a'r maes parcio arfaethedig.

Bydd y maes parcio sydd wedi'i leoli o fewn y cae chware ar gael i'r cymunedau lleol a thwristiaid.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a fydd y cais yn niweidio amwynderau'r eiddo cyfagos neu'n cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a fydd y cais yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 – Datblygiadau sy'n creu cyflogaeth
Polisi B7 – Gofynion lleoli
Polisi B9 – Ehangu cyfleoedd cyflogaeth yn yr economi wledig.
Polisi CH1 – Datblygiadau hamdden a thwristiaeth
Policy D1 - Tirlun
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D7 – Tir amaethyddol
Polisi D29 – Safon y dyluniad
Polisi D32 – Trefniant y safle a thirlunio
Polisi FF12 – Safonau parcio.

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi newydd
Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 26 – Safonau Parcio
Polisi 30 – Tirlun
Polisi 31 – Tirlun

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi EP4 – Cyfleoedd cyflogaeth eraill ac arallgyfeirio amaethyddol
Polisi EN1 – Ardal Cymeriad Tirwedd Arbennig
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi SG7 – Sŵn

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol 11 – Sŵn
Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Polisi PCYFF1 – Meini prawf datblygu
Polisi PCYFF2- Dylunio a llunio
Polisi CYFF3 – Dylunio a Thirlunio
Polisi Strategol PS10 – Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
Polisi ISA2 – Cyfleusterau Cymunedol
Polisi TRA2 – Safonau Parcio
Polisi TRA4 – Effeithiau Rheoli Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu o ganlyniad i'r posibilrwydd o or ddatblygu'r safle, cynnydd mewn problemau traffig, ardal yn yr AHNE a phroblemau preifatrwydd o ganlyniad i fwy o weithgaredd a sŵn.

Aelod Lleol, Cyng A Griffith – Galw'r cais i mewn oherwydd yr effaith ar y tirlun, diogelwch priffyrdd, effaith ar amwynderau eiddo cyfagos, gwrthwynebiad gan y Cyngor Cymuned a graddfa'r pryder gan drigolion Penlon.

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

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatâd gydag amodau

Adran Ddraenio – Wedi gofyn am fwy o wybodaeth

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Iechyd Amgylcheddol – Wedi gofyn am asesiad sŵn – ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid yw'r manylion wedi dod i law.

Ymateb gan aelodau o'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos rhybudd ar y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg lleol a dosbarthwyd llythyrau personol er mwyn hysbysu deiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 3 Mawrth, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 53 o lythyrau o wrthwynebiad, 4 llythyr o gefnogaeth ynghyd â deiseb ar arni 1770 o enwau a 488 sylwadau yn cefnogi'r cais wedi dod i law;

Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Allan o gymeriad, datblygiad mawr ar gyfer safle bach a'r effaith weledol ar yr ardal gyfagos sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Cafodd y cais blaenorol am faes parcio ei wrthod o ganlyniad i'r effaith ar y tirlun. Cais yn cynnig lle parcio ar gyfer 69 o gerbydau ar dir amaethyddol.

ii) Llygredd sŵn a golau – a fydd angen goleuadau ar y safle?

iii) Dylid darparu lle parcio o fewn y safle

iv) Diogelwch Priffyrdd – A yw'r llwybr sy'n cysylltu maes parcio'r cae chwarae a'r maes parcio arfaethedig yn ddiogel, a yw'n ddiogel i gerddwyr gerdded rhwng y maes parcio a'r bwyty? A yw'r cyfleusterau parcio arfaethedig yn addas ar gyfer y datblygiad?

v) Risg llifogydd – a oes asesiad Llifogydd wedi'i gynnal ac a oes Asesiad Effaith Amgylcheddol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

vi) Nododd yr ymgeisydd yn ystod y broses o benderfynu ar y cais ar gyfer y cae chwarae nad oedd y cais yn gysylltiedig â Marram Grass.

vii) Nid yw caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer newid defnydd y tir o ddefnydd amaethyddol i ddefnydd garddwriaethol.

viii) Cais yn cynnwys newid defnydd y safle teithiol yn lleoliad swyddogaeth/bar/seminar.

ix) Ymgeiswyr yn nodi fod y cais yn cynnwys creu safle bwtsiera – bydd hyn yn creu busnes arall ac yn creu traffig ychwanegol.

x) Colli goleuni a phreifatrwydd

xi) Effaith ar fywyd gwyllt

xii) Ni ddylid cynnwys y cae pêl-droed fel rhan o'r cais cyfredol oherwydd ni chaniatawyd i'r gwrthwynebwyr drafod yn caffi yn ystod y broses o benderfynu ar y cais ar gyfer y cae pêl-droed.

xiii) Mae carreg a ystyrir yn Heneb Hynafol wedi'i lleoli o fewn safle'r cais .

Codwyd materion eraill hefyd mewn perthynas ag enwi'r safle yn Gardd Rhosyr sy'n rhoi'r argraff y bydd busnes arall yn cael ei redeg o'r safle.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, nodaf y sylwadau canlynol:

i) Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer yr adeiladau arfaethedig ac o ganlyniad i'r ffaith bod y safle eisoes yn fenter fasnachol yn cynnwys caffi/bwyty yn nhu blaen y safle a safle carafanau symudol yng nghefn y safle fe ystyrir bod y cais yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac na fydd yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r sylwadau mewn perthynas â'r maes parcio wedi derbyn sylw yn yr adran Prif Ystyriaethau Cynllunio isod.

ii) Gofynnwyd am wybodaeth bellach mewn perthynas â'r sŵn a fydd yn cael ei greu gan yr adeilad oergell allanol arfaethedig ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, rydym yn dal i ddisgwyl am yr asesiad.

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol ar gyfer yr adeilad swyddogaeth ac adeilad arddangos/seminar fe gadarnhaodd yr Adain Iechyd Amgylcheddol fod codi ffens acwstig 3 metr o uchder ar hyd y terfyn rhwng yr adeiladau arfaethedig a Glan Aber a'r dyluniad diwygiedig a oedd yn cynnwys tynnu'r agoriadau yn yr adeiladau arfaethedig yn golygu bod eu pryderon gwreiddiol wedi derbyn sylw ac ni nodwyd unrhyw wrthwynebiad i godi adeiladau ar y safle.

iii) Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol fe gynghorwyd yr ymgeisydd mai cynllun ar gyfer darparu maes parcio ychwanegol o fewn y safle presennol fyddai'r ateb gorau. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r tir tu ôl i'r safle (safle carafanau symudol) yn berchen iddyn nhw ac nad oes digon o le o fewn cwrtil y caffi/bwyty i ddarparu'r lle parcio angenrheidiol a dyna pam y mae angen am i'r maes parcio arfaethedig gael ei leoli ar dir dros y ffordd y Marram Grass.

iv) Bydd y cais am fannau parcio ychwanegol yn sicrhau nad oes unrhyw un yn parcio ar y ffordd fawr. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymell caniatáu gydag amodau

v) Nid yw'r safle wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd ac felly nid oes angen asesiad risg llifogydd fel rhan o'r cais. Gan fod rhan o safle'r cais o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fe gofrestrwyd cais sgrinio. O ganlyniad i raddfa'r datblygiad fe benderfynwyd nad oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol.

vi) Ni allaf roi sylwadau ar yr hyn a nodwyd yn ystod y broses o benderfynu'r cais blaenorol. Mae'r cais fel y'i cyflwynir yn cynnwys tir o fewn y maes chwarae a gymeradwywyd a bydd yn darparu llefydd parcio ychwanegol ar gyfer cwsmeriaid Marram Grass, aelodau o'r gymuned leol a ymwelwyr â'r ardal a fydd yn lleihau nifer y bobl sy'n parcio ar y stryd yn Niwbwrch ar hyn o bryd.

vii) Mae'r Swyddog Gorfodaeth wedi cadarnhau bod cwynion eisoes wedi'u cyflwyno i'r adran o ran y newid posibl i'r defnydd o'r tir ac fe ymchwiliwyd i'r mater. Roedd y gweithgareddau a oedd wedi'u cynnal ar y safle h.y. cadw moch, plannu coed a thyfu llysiau yn cael eu hystyried yn weithgareddau amaethyddol ac felly nid oeddent yn weithgareddau a oedd angen caniatâd cynllunio ychwanegol.

viii) Nid yw'r cais yn cynnwys newid defnydd o'r safle carafanau symudol sydd y tu ôl i'r safle. Mae'r cais yn cynnwys tu blaen y safle yn unig lle y mae Marram Grass wedi'i leol.

ix) Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cynnwys creu adeilad bwtsiera. Mae cadarnhad wedi'i geisio gan yr asiant mewn perthynas â'r honiad hwn ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn rydw i dal i ddisgwyl cadarnhad.

x) Mae 25 metr rhwng y maes parcio arfaethedig a'r eiddo cyfagos. Cynigir sgrinio fel rhan o'r datblygiad ar hyd ffin y maes parcio arfaethedig. Oherwydd y bwriad i sgrinio'r safle, y pellter rhwng y maes parcio arfaethedig a'r eiddo cyfagos, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

xi) Mae Asesiad o Gynefin Madfallod Cribog wedi cael ei dderbyn sy'n dweud bod y pyllau o ansawdd gwael ar gyfer Madfallod Cribog. Mae llythyr o wrthwynebiad a'r Asesiad Cynefin wedi cael ei anfon ymlaen i Gyfoeth Naturiol Cymru sydd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

xii) Mae'r cais cyfredol fel y'i cyflwynwyd yn cynnwys y maes parcio ar gyfer y cae pêl-droed.

xiii) Mae copi o'r llythyr a chynllun o safle'r cais wedi eu hanfon ymlaen i CADW a GAPS a'r ymateb a dderbyniwyd gan GAPS yw na ystyrir y garreg yn heneb o ganlyniad i'w maint ac mae'n debygol ei bod yn garreg y bydd da byw yn ei defnyddio i rwbio yn ei herbyn.

Nid yw'r ffaith bod yr ymgeisydd yn cyfeirio at y safle fel Gardd Rhosyr yn fater cynllunio defnydd tir. Os cynigir menter arall o'r safle hwn, a fyddai angen caniatâd cynllunio, byddai hynny'n derbyn sylw bryd hynny.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C84 - Newid defnydd adeilad allanol i ystafell de yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch.. GWRTHOD 14/06/88.

45C84A/AD – gosod dau arwydd nad ydynt wedi eu goleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. GWRTHODWYD 19/09/1988.

45C84B – Gwelliannau i'r fynedfa yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 18/04/1989

45C84C/AD – Gosod arwydd nad yw wedi ei oleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 21/04/1989

45C84D – Estyniad i garej i ddibenion storio yn Meithrinfa White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 14/11/1995.

45C84E – Tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd cyfredol o dir fel safle i garafanau a gwersylla a chaffi yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD DEFNYDD CYFREITHLON 29/01/2010.

45C84F - Cais llawn i gynyddu nifer y carafanau teithio o 10 i hyd at 30, ynghyd ag ymestyn y tymor agor o'r Pasg/Medi i'r flwyddyn gyfan (12 mis) yn white Lodge, Penlon. DYCHWELWYD I'R YMGEISYDD 24/06/2014.

45C84G – Cais llawn i wneud gwaith altro ac estyn y White Lodge, Penlon. CYMERADWYWYD 24/02/2015.

45C84H – Cais llawn i ddymchwel yr adeiladau allanol a chodi adeilad newydd ar gyfer cynnal digwyddiadau gan gynnwys bar, cyfleusterau toiled a swyddfa yn White Lodge, Penlon. TYNNWYD Y CAIS YN ÔL 07/04/2015.

45C84I – Cais llawn i adeiladu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger White Loge, Penlon – Gwrthod 03/12/2015

Cafodd y cais hwn ei wrthod oherwydd y cynigiwyd maes parcio ar gyfer 49 o gerbydau ar dir dros y ffordd i Marram Grass ac roedd yn cynnwys gosod tua 100 metr o drac mynediad ac ystyriwyd y byddai'n cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos.

45C84J - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosiad/seminar, toiledau a swyddfa yn Marram Grass Cafe, White Lodge, Penlon, Niwbwrch – Gwrthod 03/12/2015

Cafodd y cais hwn ei wrthod o ganlyniad i'r diffyg llefydd parcio ar y safle er mwyn darparu ar gyfer y traffig ychwanegol y byddai'r cais yn ei greu.

45C84K/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosfa/seminar, toiledau a swyddfa yn The Marram Grass, White Lodge, Penlon – Dim angen asesiad 27/10/15

45C84M/ENF Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd y tir i fod yn gae chwarae ynghyd â chreu mynedfa newydd ym Mhendref, Penlon, Niwbwrch – cymeradwywyd 02/11/2015.

45C84N – Cais llawn ar gyfer ymestyn nifer y carafanau o 10 i 30 gan ymestyn y tymor agor i gynnwys y flwyddyn ar ei hyd. White Lodge, Pen Lon, Niwbwrch – Dychwelwyd i'r Ymgeisydd 24/10/2016.

45C84P/ENF - Cais ar gyfer cadw pwll ar dir dros ffordd i White Lodge, Penlon – Cymeradwywyd 17/08/2016

45C84Q/AD ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer dau arwydd goleuedig.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniatier datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ac sy'n cynyddu cyfleoedd am gyflogaeth, nad ydynt yn peri newidiadau annerbyniol i'r amgylchedd, ac sy'n dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol yn nhermau lleoliad, safle, graddfa, dyluniad, mynediad a thirlunio. Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau sy'n creu swyddi ar safleoedd a ddyrannwyd ac ar safleoedd oddi mewn neu ar gyrion aneddleoedd presennol. Ar safleoedd tu allan i'r aneddleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi .....y bydd datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ar safleoedd eraill oddi mewn neu ar gyrion aneddleoedd cydanbyddedig presennol yn cael eu caniatáu os yw eu graddfa a'u math yn gydnaws â'r ardal o amgylch, ac yn cyd-fynd â'r polisïau eraill yn y cynllun hwn.

Ar safleoedd tu allan i'r aneddleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos bod gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi EP4 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn nodi y bydd ceisiadau sy'n cynyddu neu'n amrywio'r amrywiaeth o gyfleoedd cyflogaeth, gan gynnwys arallgyfeirio gwledig, yn cael eu caniatáu lle maent ar raddfa ac o fath sy'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos a lle nad ydynt yn achosi niwed sylweddol...

Yn ôl yr ymgeisydd disgwylir y bydd y datblygiad o'r safle yn cynyddu'r tîm presennol o weithwyr o 14 i 35 o weithwyr a bydd nifer y gweithwyr amser llawn yn cynyddu o 4 i 29.

Oherwydd bod y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd bellach wedi cyrraedd rhyw bwynt yn ei baratoad, gellir yn awr ei ystyried fel ystyriaeth gynllunio materol.

Mae Polisi PS10 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd y Cyngor, er yn ceisio gwarchod ac ehangu'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, yn hwyluso twf economaidd yn unol â'r strategaeth gofodol...

Mae Polisi CYFF3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylai pob cais integreiddio i'r hyn sydd o'i gwmpas. Fe ddylai ceisiadau sy'n methu â dangos (o ran natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) y modd y mae tirlunio wedi cael ei gymryd i ystyriaeth o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r dyluniad, gael eu gwrthod.

Mae Polisi ISA2 o'r Cynllun Datblygu lleol ar y cyd yn nodi y bydd y cynllun yn helpu i gynnal ac ehangu cyfleusterau cymunedol drwy ganiatáu datblygiad cyfleusterau cymunedol newydd gydag amodau; ac fe restrir y meini prawf y dylid eu bodloni.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd bellach yn destun ymgynghoriad ac archwiliad pellach cyn y caiff y Cynllun ei fabwysiadu. Er yn berthnasol, o gofio'r newidiadau a gynigir ac ymgynghori cyhoeddus pellach, ychydig o bwys fedrir ei roi ar Bolisi CYFF3 a PS10 ar hyn o bryd.

Gan fod safle'r cais o fewn safle masnachol sefydledig, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

Effaith ar yr eiddo cyfagos – Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol 45C84H i adeiladu ystafell ddigwyddiadau, ystyriwyd nad oedd y cynllun yn dderbyniol oherwydd nifer yr agoriadau yn nwy ran yr adeilad a'r defnydd arfaethedig ar gyfer y rhan yn y canol fel iard agored i'w defnyddio gan gwsmeriaid. Byddai niwsans sŵn yn debygol a byddai hynny'n effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliad yr eiddo cyfagos. Mae'r cynllun cyfredol wedi cael ei ddiwygio a bellach nid oes drysau a ffenestri y gellir eu hagor ar dri o bedwar wyneb yr adeilad. Mae'r cynllun yn awr yn dangos ffens acwstig 3m o uchder yn sgrinio'r ffin rhwng dwy ran yr adeilad. Felly mae'r pryderon a nodwyd yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol wedi derbyn sylw ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio'n andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau ag y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

Fel rhan o'r cynllun presennol fe gynigir oergell allanol newydd rhwng yr adeilad presennol a'r eiddo cyfagos o'r enw Glan Aber. Mae'r Adain Iechyd Amgylcheddol wedi gofyn i asesiad sŵn gael ei gyflwyno i gefnogi'r cais er mwyn asesu a fyddai'r datblygiad yn achosi niwsans i'r eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, rydym yn dal i ddisgwyl yr asesiad sŵn.

Bydd y maes parcio arfaethedig wedi'i leoli dros y ffordd i'r eiddo preswyl Lantern House a Phen Wal Bach. Mae'r eiddo hyn yn eiddo un llawr ac mae gan Lantern House fwnd pridd o fewn y cwrtil sy'n rhannu'r eiddo a'r briffordd. Mae Pen Wal Bach wedi'i leoli ar lefel is na'r briffordd a'r maes

parcio arfaethedig. Mae pellter o 25 metr rhwng y maes parcio arfaethedig a’r eiddo cysylltiedig. O ganlyniad i’r sgriniau arfaethedig, pellteroedd rhwng y maes parcio a’r eiddo cyfagos ac o ganlyniad i’r ffaith bod yr eiddo wedi’u lleoli ar rwydwaith ffyrdd brysur, nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith andwyol ar amwynderau’r eiddo cyfagos i’r fath raddau y gellir gwrthod y cais.
Effaith ar y tirlun o amgylch – Mae safle’r cais wedi ei leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae’n ddynodiad statudol sy’n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd ac yn nhermau cadwraeth natur.

Y prif amcan i ddynodiad AHNE yw cadw a chyfoethogi eu harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ystyried dibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheolaeth datblygu sy’n effeithio ar AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth harddwch naturiol.

Mae’r safle wedi’i leoli mewn safle masnachol sy’n bodoli, yng nghanol datblygiadau adeiledig presennol ac oherwydd hyn, a graddfa a dyluniad yr adeiladau arfaethedig, nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar y tirlun o amgylch.

Mae’r cais hefyd yn cynnwys darparu maes parcio newydd ar gyfer 39 o gerbydau ar dir sydd wedi’i leoli dros y ffordd i Marram Grass ac sydd yn agos i’r gylchfan ac yn wrth ochr y cael chwarae. Mae tirlunio wedi’i gynnig fel rhan o’r datblygiad a tra bydd y tirlunio arfaethedig a amlinellwyd yn lleihau effaith y datblygiad ar yr ardal gyfagos, nid ystyrir ei fod yn ddigonol a gofynnwyd am waith tirlunio pellach yn y safle a chytunwyd i’r cais hwnnw. Bydd tirlunio pellach ar hyn ffin y safle yn lliniaru effaith weledol y maes parcio arfaethedig.

Diogelwch Priffyrdd – Nid yw’r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu’r cais ac wedi argymell caniatáu gydag amodau. Mae’r Awdurdod Priffyrdd hefyd wedi cadarnhau na fyddai’n gwrthwynebu unrhyw waith plannu ychwanegol i ddarparu sgrîn ar hyd terfyn y safle.

7. Casgliad

Cafodd y cais blaenorol i greu maes parcio ar gyfer 49 o gerbydau ar dir dros y ffordd i Marram Grass yn uniongyrchol, gyda llwybr mynediad ar hyd yr holl safle am tua 100 medr, ei wrthod o ganlyniad i’r effaith y byddai’n ei gael ar yr ardal gyfagos ac wedi pwyso a mesur, ystyriwyd y byddai’r effaith ar y tirlun yn fwy na buddion economaidd y cais.

Mae’r maes parcio bellach wedi’i ad-leoli ac wedi’i leoli ar y cae cyfagos sydd i’r gorllewin o safle’r cais blaenorol. Mae sgriniau wedi eu plannu ar hyd terfyn safle’r cais presennol a fydd yn cuddio’r safle rhag y cyhoedd. Mae nifer y mannau parcio wedi gostwng o 49 i 39 ar y llecyn hwn o dir, fodd bynnag mae mannau parcio hefyd yn cael eu cynnig yu ôl i’r cae chwarae lle cafodd parcio ei ganiatáu o dan gais 49C84M/ENF ar gyfer cadw’r cae chwarae.

Bydd y llefydd parcio ychwanegol o fewn ardal y cae chwarae ar gael i’r gymuned leol a phobl sy’n ymweld â’r ardal.

Bydd angen gwneud gwaith tirlunio ychwanegol at y gwaith a ddangoswyd ar y cynllun arfaethedig fel rhan o’r cynnig a bydd amod yn gofyn am fanylion tirlunio pellach ynghyd ag amserlen ar gyfer plannu yn rhan o’r caniatâd. Bydd hwn yn fesur lliniaru pellach a fydd yn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y dirwedd o’i gwmpas.

O ganlyniad i’r uchod, ystyrir wedi pwyso a mesur bod y buddion economaidd yn rhai sylweddol ac er nad yw hynny’n ddigon yn ei hun mae’n gogwyddo’r balans yn un i fod o blaid y datblygiad.

O ganlyniad, ac wedi ystyried yr uchod, fystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos na’r tirlun cyfagos ac na fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

Ar yr amod y derbynnir asesiad sŵn boddhaol a manylion draenio, rwy’n argymell y dylid cymeradwyo’r cais.

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) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am y fynedfa a'r man croesi i gerddwyr wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid cwblhau'r fynedfa a'r man croesi i gerddwyr yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Ni fydd yr eiddo ond ar agor am fusnes rhwng 8.00a.m. a hanner nos o ddydd Llun i ddydd Sadwrn ac o 8.00a.m. i 11.00p.m. ar ddydd Sul ac ar Wyliau'r Banc.

Rheswm: I ddiogelu pleserau preswylwyr yr anheddau gerllaw.

(05) Ni chaniateir i unrhyw gwsmeriaid ddefnyddio'r lle bwyta ac eistedd y tu allan fel a ddangosir ar ddarluniad AL.1.2 rhwng 10.00pm a 8.00a.m.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(06) Serch y manylion sydd wedi eu cynnwys ar ddarluniad rhif AL.0.3 (y cynllun o'r safle arfaethedig a dderbyniwyd ar 24/02/2017), bydd manylion am y gwaith tirlunio arfaethedig (gan gynnwys amserlen ar gyfer plannu) yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo cyn y cychwynnir defnyddio'r maes parcio a gymeradwywyd yma. Bydd y cyfryw goed a llwyni'n cael eu cynnal am gyfnod o bum mlynedd o adeg eu plannu a bydd coed a llwyni o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu plannu yn ystod y tymor plannau nesaf yn lle unrhyw goed neu lwyni a fydd yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol a phreswyl.

(07) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
AL.0.1	13/01/2017	Cynllun lleoliad
AL.1.1	13/01/2017	Cynllun Safle Presennol
AL.0.2	13/01/2017	Arolwg Topograffaidd o'r Safle
AL.2.3	13/01/2017	Cynlluniau a Edrychiadau Arfaethedig
AL.1.5	13/01/2017	Cynllun Safle ac Adeilad Oergell
AL.1.2	13/01/2017	Cynllun Safle
AL.0.5	13/01/2017	Gosodiad Cyffredinol y Safle wedi'i Ddiwygio
AL.0.4	13/01/2017	Manylion am y Ffordd Fynediad
Datganiad Cynllunio	03/02/2017	Datganiad Cynllunio

o dan cais cynllunio rhif 45C84R/ECON.

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, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

7.8 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

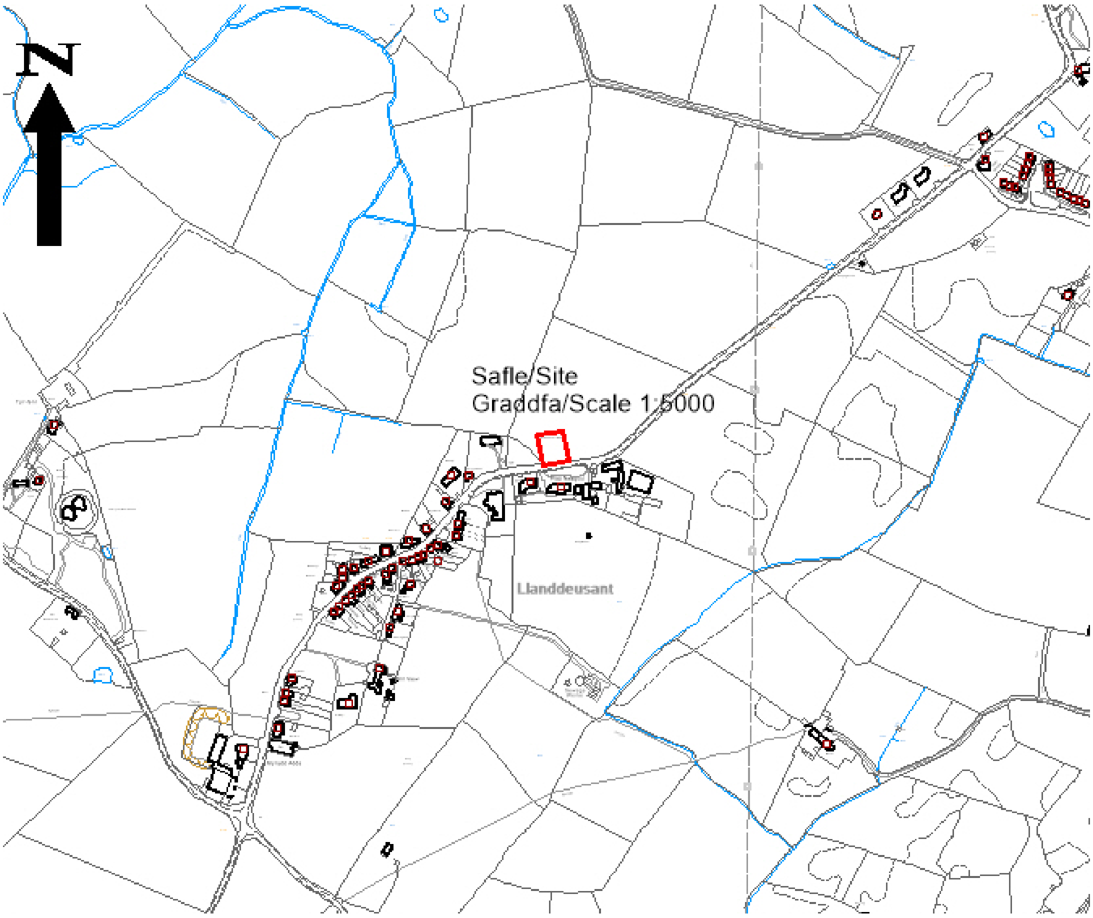
Rhif y Cais: **47C153** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Owain Samuel Owen

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa ynghyd a chreu estyniad i'r fynwent presennol ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling with full details of the vehicular access together with the extension of the existing cemetery on land opposite

Plas Newydd, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Llinos Medi fel y gall y Pwyllgor benderfynu ar y cais.

Yn y cyfarfod penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 15/03/2017 ac felly bydd yr Aelodau'n gyfarwydd ag ef erbyn hyn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar ffurf amlinellol yn un ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl heblaw am fynediad i'r safle. Fel rhan o'r cais, mae'r ymgeisydd yn cynnig tir i'w ddefnyddio ar gyfer ymestyn y fynwent gyfagos.

Mae'r safle ar ochr Ogleddol pentref Llanddeusant, i'r Gogledd o'r Eglwys a'r fynwent. Mae'r safle ar blot congl o gae amaethyddol mawr sydd ym mherchenogaeth teulu'r ymgeisydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r effaith ar y tirlun a'r effaith gweledol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirlunio
Polisi 42 - Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 - Tai
Polisi A3 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd
Polisi TAI 18 – Tai mewn Clystyrau
Polisi PS15 – Strategaeth Anheddleoedd

Polisi Cynllunio Cymru – 9fed Argraffiad, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cyng Llinos Medi) – Galw'r cais i mewn

Aelod Lleol (Cyng John Griffith) – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol (Cyng Kenneth Hughes) – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – Yn argymell rhoi caniatâd amodol

Draenio – Sylwadau

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

GAPS – Dim sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy rybuddion personol a rhybudd ar y safle safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 15/02/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau / sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Llanddeusant wedi'i ddiffinio fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli y tu allan i ffiniau'r Cynllun Datblygu Unedol.

Nodir Llanddeusant fel clwstwr ar y map mewnleoli 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi ceisiadau tai fforddiadwy ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd sy'n ffinio'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Nodyn Newidiadau Materion sy'n Codi sy'n cynnwys newidiadau penodol i Bolisi TAI18 a diddymiad rhai clystyrau penodol, gan gynnwys Llanddeusant o'r rhai hynny a gafodd eu hadnabod o dan y Polisi yn ogystal â gwneud i ffwrdd â'r cyfyngiad ar niferoedd yn ystod y cyfnod cynllunio. Bydd hyn yn destun ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn ystyriaeth, o gofio'r newidiadau arfaethedig ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwysau gellir eu rhoi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Er yr uchod, gall ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad gael eu hystyried yn dderbyniol o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â Pholisi 50 o ran y ffaith y byddai'n ymestyn yr adeilad ymhellach i'r wlad gan greu ymyriad annymunol i'r tirlun a fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli mewn cae amaethyddol agored ac wedi'i wahanu'n ffisegol ac yn weledol o'r adeilad presennol gan y fynwent a'i ffin o goed aeddfed a waliau.

Mae safle'r cais wedi'i wahanu o'r eiddo cyfagos gan res o goed. Mae'r rhain yn cynrychioli ffin ffisegol gryf ac yn darparu rhaniad amlwg rhwng ardal adeiledig y pentref a'r cae amaethyddol sydd tu hwnt i hynny. Mae'r ffin hwn yn cydymffurfio â'r ffin datblygu ar gyfer Llanddeusant, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Unedol.

Mae pwysigrwydd y ffin ffisegol hon, yn ogystal â natur agored y cae amaethyddol tu hwnt, yn arwain rhywun i feddwl bod gan safle'r cais mwy o berthynas â'r cae amaethyddol na ffurf adeiledig presennol y pentref. Byddai safle'r datblygiad hwn yn amharu ar gymeriad agored y cae sydd heb ei ddifetha ac byddai felly'n amharu'n andwyol ar y tirlun ehangach. Yn fwy na hynny, mae'r ffaith bod safle'r cais mewn congl o gae, heb unrhyw ffin ffisegol i farcio pen y setliad yn golygu y byddai pwysau cynyddol yn dod i ryddhau'r cae cyfan ar gyfer ei ddatblygu – fel y gwelir o dan gyfeirnod cynllunio 47C154.

Nodir fod eiddo ar ochr arall y ffordd – fodd bynnag, mae'r rhain o fewn ffin yr anheddiad ac nid ydynt yn cael effaith o bwys ar gymeriad y cae lle byddai'r cais yn cael ei leoli.

Tra bo Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu ar gyfer datblygiad mewnlenwi o fewn neu ar ymyl aneddiadau, ystyrir y byddai datblygiad preswyl ar y safle hwn yn golygu colli cae gwledig agored. Mae'r cae yn cyfrannu'n helaeth at gymeriad agored yr ardal. Gallai codi annedd ar y safle hwn arwain at ddatblygiadau pellach ar y cae yn y dyfodol fel a ddangosir yn glir yn y cais arall sydd wedi'i gyflwyno.

Mae diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi 50 (ynghyd â diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd) yn golygu bod y cais hwn yn gais am annedd newydd mewn lleoliad gwledig lle nad oes, hyd y gwyddys, unrhyw angen tymor hir amdano er mwyn cefnogi menter wledig.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn ddatblygiad y gellir ei ddisgrifio'n rhesymol fel un sydd o fewn neu'n ffinio ar ran datblygedig o'r setliad. Mae'r prawf ar gyfer 'ffinio'r rhan bresennol o'r anheddiad sydd wedi'i datblygu yn fwy cymhleth na dim ond rhannu ffin gyfagos gydag annedd ar yr ochr gyferbyn. Mae'r cais wedi'i wahanu'n ffisegol ac yn weledol o'r setliad a byddai'n golygu annedd newydd annymunol mewn lleoliad gwledig. Nid yw'r cais yn ymchwilio'n ddigonol i gysylltu â'r brif system ddraenio.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig o fewn na'n ffurfio estyniad rhesymol bychan i'r rhan ddatblygedig bresennol o anheddiad Llanddeusant sydd wedi'i gynnwys fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Byddai'r cais ar y ffurf hwn yn rhagfarnu gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn drwy greu amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud hi'n anodd atal datblygiad pellach ar y cae hwn gan y gellid dynodi ei fod yn estyniad rhesymol o'r setliad. Mae'r cais ar wahân i'r setliad yn ffisegol ac yn weledol a byddai'n golygu bod annedd newydd yn cael ei chodi yng nghefn gwlad. Mae'r cais felly'n groes i Bolisïau A2, A3 a D4 o Gynllun Strwythur Gwynedd, Polisïau a, 31, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r ddarpariaeth ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, 2016).

7.9 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

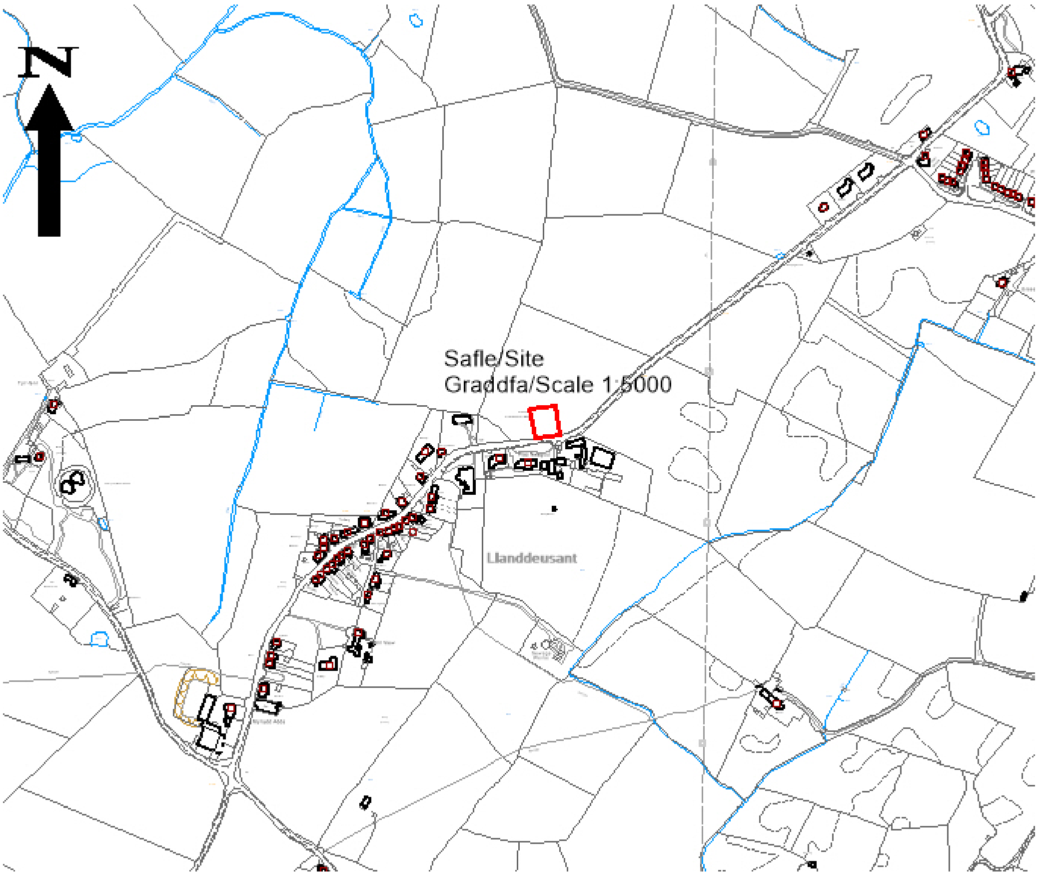
Rhif y Cais: **47C154** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Llio Samiwel Owen

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa newydd ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the new vehicular access on land opposite

Plas Newydd, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2107

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Llinos Medi fel y gall y Pwyllgor benderfynu ar y cais.

Yn y cyfarfod penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 15/03/2017 ac felly bydd yr Aelodau'n gyfarwydd ag ef erbyn hyn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar ffurf amlinellol yn un ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl heblaw am fynediad i'r safle

Mae'r safle wedi ei leoli ar ochr ogleddol pentref Llanddeusant, i'r de o'r eglwys a'i mynwent. Mae'r safle'n cynnwys plot yng nghornel cae amaethyddol mawr sydd ym mherchenogaeth teulu'r ymgeisydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r effaith ar y tirlun a'r effaith gweledol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirlunio
Polisi 42 - Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 - Tai
Polisi A3 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd
Polisi TAI 18 – Tai mewn Clystyrau
Polisi PS15 – Strategaeth Anneddleoedd

Polisi Cynllunio Cymru – 9fed Argraffiad, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cylchlythyr 10/99

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd (Cllr Llinos Medi) – Galw i fewn

Cynghorydd (John Griffith) – Dim ymateb hyd yma

Cynghorydd (Kenneth Hughes) – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – Yn argymell rhoi caniatad amodol

Draenio – Sylwadau

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r caid drwy rybuddion personol a rhybudd safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 15/02/2017. Ar adge ysgrifeenu'r adroddiad, nid oes unrhyw lythyrau sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Llanddeusant wedi'i ddiffinio fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli y tu allan i ffiniau'r Cynllun Datblygu Unedol.

Nodir Llanddeusant fel clwstwr ar y map mewnleoli 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi ceisiadau tai fforddiadwy ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd sy'n ffinio'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Nodyn Newidiadau Materion sy'n Codi sy'n cynnwys newidiadau penodol i Bolisi TAI18 a diddymiad rhai clystyrau penodol, gan gynnwys Llanddeusant o'r rhai hynny a gafodd eu hadnabod o dan y Polisi yn ogystal â gwneud i ffwrdd â'r cyfyngiad ar niferoedd yn ystod y cyfnod cynllunio. Bydd hyn yn destun ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn ystyriaeth, o gofio'r newidiadau arfaethedig ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwysau gellir eu rhoi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Er yr uchod, gall ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad gael eu hystyried yn dderbyniol o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â Pholisi 50 o ran y ffaith y byddai'n ymestyn yr adeilad ymhellach i'r wlad gan greu ymyriad annymunol i'r tirlun a fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Mae'r fynwent sy'n diffinio ymyl y pentref ar hyn o bryd, wedi ei gwahanu oddi wrth y plot arfaethedig gan ffin ffisegol a gweledol gryf o goed a waliau cerrig. Mae'r rhain yn creu ymyl pendant i'r pentref ac yn ei wahanu oddi wrth y cae amaethyddol lle bwriedir lleoli'r plot. Mae'r plot fel y mae wedi ei gynnig yn y cais hwn yn golygu y byddai hyd yn oed ymhellach o gyrion y pentref oherwydd y cais sydd rhwng y ddau (sy'n cael ei ystyried gan y Pwyllgor hwn dan gyfeirnod 47C153). Mae'r coed hyn yn ffin ffisegol gryf ac yn gwahanu mewn modd diffiniedig y rhan adeiledig o'r pentref a'r cae amaethyddol y tu draw iddo. Mae'r nodwedd hon o'r ffin yn cyd-fynd gyda'r ffin ddabtlygu ar gyfer Llanddeusant fel y'i diffiniwyd yn y CDU.

Byddai'r safle hwn yn amharu ar gymeriad agored y cae sydd heb ei ddifetha ac o'r herwydd byddai'n nodwedd annymunol yn y tirlun ehangach.

Nodir bod eiddo ar yr ochr arall i'r ffordd – fodd bynnag, mae'r rhain o fewn ffiniau'r anheddiad a beth bynnag, nid ydynt yn cael effaith sylweddol ar gymeriad y cae lle byddai'r cynnig wedi ei leoli.

Tra bo Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu ar gyfer datblygiad mewnlenwi o fewn neu ar ymyl aneddiadau, ystyrir y byddai datblygiad preswyl ar y safle hwn yn golygu colli cae gwledig agored. Mae'r cae yn cyfrannu'n helaeth at gymeriad agored yr ardal. Mae'n bosib y byddai codi annedd ar y safle hwn yn arwain at ddatblygiadau pellach yn y cae fel sydd i'w weld yn glir yn y cais arall a gyflwynwyd. Byddai caniatáu'r cais hwn yn arwain at godi annedd a fyddai ar wahân i weddill y pentref. Byddai cymeradwyo'r cais hwn a'r plot sydd rhwng y ddau yn arwain at erydu ffin yr anheddiad mewn modd annerbyniol.

Mae diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi 50 (ynghyd â diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd) yn golygu bod y cais hwn yn gais am annedd newydd mewn lleoliad gwledig lle nad oes, hyd y gwyddys, unrhyw angen tymor hir amdano er mwyn cefnogi menter wledig.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn ddatblygiad y gellir ei ddisgrifio'n rhesymol fel un sydd o fewn neu'n ffinio ar ran datblygedig o'r setliad. Mae'r prawf ar gyfer 'ffinio'r rhan bresennol o'r anheddiad sydd wedi'i datblygu yn fwy cymhleth na dim ond rhannu ffin gyfagos gydag annedd ar yr ochr gyferbyn. Mae'r cais wedi'i wahanu'n ffisegol ac yn weledol o'r setliad a byddai'n golygu annedd newydd annymunol mewn lleoliad gwledig.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig o fewn na'n ffurfio estyniad rhesymol bychan i'r rhan ddatblygedig bresennol o anheddiad Llanddeusant sydd wedi'i gynnwys fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Byddai'r cais ar y ffurf hwn yn rhagfarnu gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn drwy greu amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud hi'n anodd atal datblygiad pellach ar y cae hwn gan y gellid dynodi ei fod yn estyniad rhesymol o'r setliad. Mae'r cais ar wahân i'r setliad yn ffisegol ac yn weledol a byddai'n golygu bod annedd newydd yn cael ei chodi yng nghefn gwlad. Mae'r cais felly'n groes i Bolisïau A2, A3 a D4 o Gynllun Strwythur Gwynedd, Polisïau a, 31, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r ddarpariaeth ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, 2016).

11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

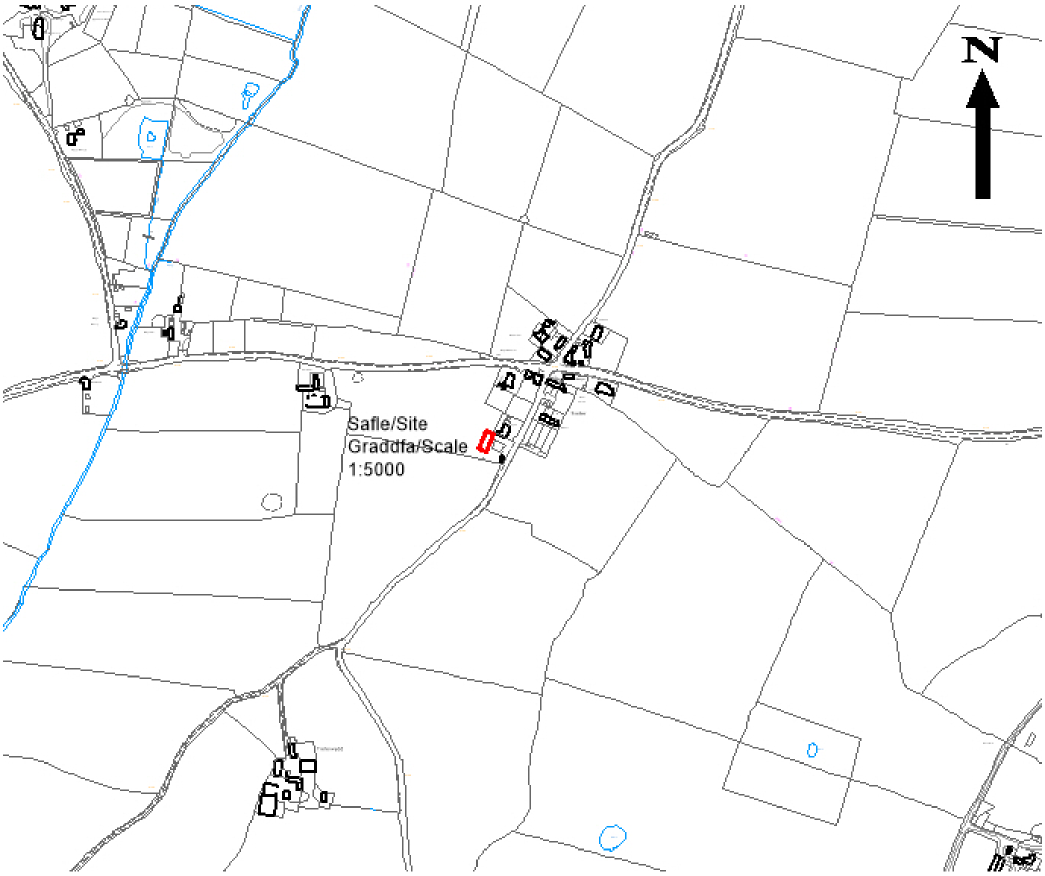
Rhif y Cais: **14C164F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Ian Edwards

Cais ôl-weithredol i ymestyn cwrtil preswyl y tai newydd ger / Application for retention of an extension to the residential curtilage of the new dwellings on land adjacent to

Tryfan, Trefor



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn ffrind i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i gadw'r estyniad i gwrtil y ddwy annedd ar dir ger yr eiddo o'r enw Tryfan, yn Nhrefor.

Mae'r safle ar ymyl anheddiad Trefor ac wrth ochr y briffordd Dosbarth III. Mae'r ddau eiddo bron wedi eu cwblhau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater gyda'r cais yw a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo neu'r ardal gyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad

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

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol, Cyng. D Rees – Dim ymateb hyd yma

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

Yr Aelod Lleol, Cyng. B Parry – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; codwyd rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at ddeilaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13 Mawrth, 2017, ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C164A – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Tryfan, Trefor – Caniatáu 16/10/2012.

14C164C/VAR - Cais i amrywio amod (04) a (05) o ganiatâd cynllunio 14C164A er mwyn creu mynedfa newydd i gerbydau a chreu wal derfyn newydd ar dir ger Tryfan, Trefor - Caniatáu 02/04/2014

14C164D – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi par o anheddau un talcen a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger Tryfan, Trefpr – Caniatau 04/09/2014

14C164E – Cais llawn i godi bar o anheddau, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a gosod tanc trin carthffosiaeth ar dir ger Tryfan, Trefor – Caniatau 07/04/2015

Hanes safle tir cyfagos

14C164 – Estyniad i'r adeilad amaethyddol presennol ar dir yn Fferm Star, Trefor – Caniatáu 23/10/2001.

14C164B – Cais llawn i altro ac ymestyn, addasu adeilad allanol yn anecs, ac adeiladu estyniad i gwrtil Fferm Star, Trefor – Caniatáu 13/09/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar eiddo cyfagos – cais yw hwn i gadw'r estyniad i gwrtil preswyl y ddau eiddo a adeiladwyd yn ddiweddar. Gan fod y cwrtil estynedig y tu cefn i'r eiddo ac yn ymestyn allan ymhellach i mewn i'r cae ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos. Codwyd ffens bren uchel rhwng yr eiddo o'r enw Tryfan a'r annedd newydd ac mae'r ffens yn sicrhau na fydd y cynnig yn amharu ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid Tryfan.

Yr effaith ar yr ardal gyfagos – estynnwyd cwrtil y ddwy uned 5 metr i mewn i'r cae amaethyddol. Mae ffens o fath ranch wedi'i chodi rhwng y cwrtil estynedig a'r cae amaethyddol cyfagos. Er bod y cynnig yn ymestyn ymhellach allan i'r tir amaethyddol na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos.

7. Casgliad

Ni fydd cadw cwrtil preswyl estynedig y ddau eiddo yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos nac yn effeithio ar yr ardal gyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
1365-A3-01		Cynllun Lleoliad a Safle Arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 14C164F.

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.

11.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

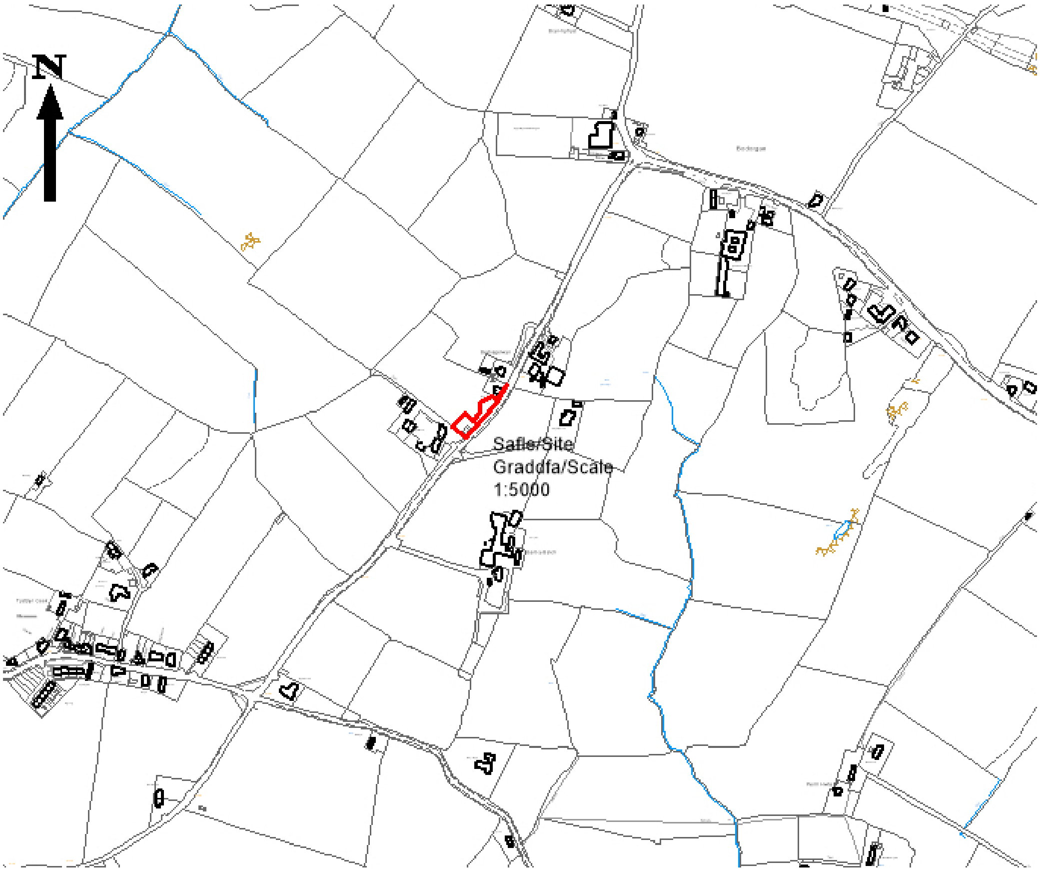
Rhif y Cais: **15C108B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr William Griffiths

Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i annedd ynghyd ag addasu ac ehangu a creu mynedfa newydd i geir yn / Full application for conversion of the outbuilding into a dwelling together with alterations and extensions and the construction of a new vehicular access at

Dryll, Bodorgan



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn ffrind i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn golygu newid y defnydd a wneir o'r adeilad er mwyn creu annedd, ynghyd â chodi estyniad ac adeiladu mynedfa a thrac newydd i gerbydau.

Mae'r adeilad yn adeilad allanol unllawr sydd ar ochr ffordd yr A4080 rhwng aneddiadau Malltraeth a Hermon.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos a'r ardal o'u hamgylch neu ar ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 55 – Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dykuniad
Polisi D28 - Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Cynllun Datblygu Lleol Ar y Cyd Newydd
Polisi PCYFF1 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF2 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI19 - Addasu Adeiladu Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Argraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

Nodyn Cyngor Technegol 5 - Cynllunio a Chadwraeth Natur

Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd A Griffith – wedi tynnu'n ôl ei bwriad i alw'r cais i mewn

Aelod Lleol, y Cynghorydd P Rogers – dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – argymell caniatau gydag amodau

Adain Ddraenio – manylion draenio yn foddhaol

Dŵr Cymru – argymell caniatau gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – sylwadau safonol

Ymateb gan y cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Ionawr, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr Adran wedi cael unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C108 - Cau'r mynedfa presennol ynghyd a chreu mynedfa newydd i geir yn Bodragolwyn, Bodorgan – Caniatau 14/06/1999

15C108A - Addasu ac ehangu yr adeilad amaethyddol yn Bodragolwyn, Bodorgan – Caniatáu 06/02/2006

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau allanol ar gyfer defnydd gwyliau neu breswyl ar yr amod y bodlonir meini prawf y polisïau.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod yn well ganddynt ailddefnyddio tir yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas ond mae'n cydnabod 'nad yw pob tir a ddatblygwyd eisoes yn addas ar gyfer ei ddatblygu'.

Cyflwynwyd adroddiad Strwythurol sy'n cadarnhau bod yr adeilad yn addas i'w addasu heb fod angen gwneud gwaith ailadeiladu sylweddol arno.

Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad unllawr a fydd yn gweld cynnydd o 48% yn yr ôl-troed gwreiddiol.
Mae Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau i greu annedd neu lety gwyliau ar yr amod y cydymffurfir â meini prawf rhestredig. Yn unol â'r meini prawf a restrir, mae'n rhaid i'r adeilad, ymhlith pethau eraill, fod yn strwythurol gadarn a rhaid gallu ei addasu heb wneud gwaith ailadeiladu helaeth neu estyniad sylweddol sy'n gyfystyr â chodi annedd newydd. Mae'n rhaid hefyd i'r cynllun addasu barchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeilad cyfredol, gan wneud mân-waith altro allanol yn unig, oni bai y gellir dangos y bydd yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.

Er bod cynnydd o 48% yn ôl-troed yr adeilad yn eithaf sylweddol, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol oherwydd bod dyluniad y cynllun addasu yn gydnaws â'r adeilad cyfredol a bydd yn gwella golwg yr adeilad yn sylweddol. Mae'r annedd arfaethedig yn cadw cymeriad bwthyn traddodiadol ac felly mae'n cydymffurfio gyda gofynion polisi.

Dywed 3.2.1 o Nodyn Cyngor Technegol 6 - “Wrth asesu ceisiadau cynllunio ar gyfer ailddefnyddio neu addasu adeilad gwledig, dylid rhoi’r brif ystyriaeth i natur a graddfa’r defnydd arfaethedig newydd ac a ydynt yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad o safbwynt cynllunio. O dan amgylchiadau lle bydd gan yr awdurdodau cynllunio achos rhesymol dros gredu bod ceisydd wedi ceisio camddefnyddio’r system trwy godi adeilad fferm newydd trwy ddefnyddio hawliau datblygu a ganiateir, gyda’r bwriad o’i addasu mewn dim o dro at ddiben arall, bydd yn briodol ymchwilio i hanes yr adeilad er mwyn darganfod a yw wedi’i ddefnyddio erioed at y diben yr honnwyd ei fod wedi’i adeiladu ar ei gyfer.”

Yn dilyn cymeradwyo caniatâd cynllunio 15C108A ar gyfer gyfer addasiadau ac estyniadau i'r adeilad, gwnaed y gwaith ar yr adeilad ac fe’i defnyddiwyd i ddibenion amaethyddol (storfa) rhwng 2006 a 2012, ond, yn dilyn newidiadau yn y diwydiant amaethyddol, nid oedd yr adeilad yn addas wedyn ar gyfer gofynion fferm fodern.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae pellter o fwy na 18 metr rhwng blaen garej yr annedd gyfredol o’r enw Tyddyn Oliver ac ochr yr annedd arfaethedig ac oherwydd y pellteroedd hyn ni fydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid Tyddyn Oliver.

Yr effaith ar yr ardal gyfagos – bydd ailddefnyddio'r adeilad yn sicrhau na fydd ei gyflwr yn dirywio a allai gael effaith weledol andwyol ar yr ardal gyfagos.

Diogelwch y Briffordd – ymgynghorwyd gyda’r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad os gosodir amodau priffyrdd safonol.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol a byddai addasu’r adeilad i greu uned breswyl yn sicrhau na fyddai ei gyflwr yn dirywio gan gael effaith negyddol ar yr ardal. Mae dyluniad yr uned arfaethedig yn debyg i fwthyn traddodiadol ac ni fydd yn cael effaith ar yr ardal gyfagos. Ni fydd y cynnig yn amharu ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos nac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) 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.

(04) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 120 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) 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 Brifforrdd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Ni fydd unrhyw un yn byw ar y safle tan y bydd system ddraenio'r safle wedi'i chwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Yn dilyn hynny, ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a / neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn osgoi gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei llygru na'i niweidio.

(09) Ni chaniateir cael gwared ar y coed / llwyni rhwng 1 Mawrth a 30 Awst mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod ecolegydd â chymwysterau addas wedi archwilio'r safle ar gyfer presenoldeb adar sy'n nythu ac wedi ardystio nad oes adar yn nythu yno. Os gwelir bod adar yn nythu yno ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd hyd nes y bydd y cywion wedi hedfan y nyth

Rheswm: Diogelu unrhyw adar a all fod yn nythu ar y safle.

(10) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D ac E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau a phrydferthwch y dirwedd ddynodedig.

(11) Os bydd angen, ar ôl gweithredu'r caniatâd hwn, gwneud unrhyw waith altro strwythurol pellach ar yr adeilad a'r gwaith hwnnw'n debygol o gael effaith ar ei edrychiad allanol, yna bydd angen cyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar y cyfryw waith.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(12) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif y Lluniad / Dogfen	Dyddiad derbyn	Disgrifiad Cynllun
A.00.1 - B	20/01/2017	Arolwg Topograffaidd Presennol
A.01	21/12/2016	Cynlluniau a drychiadau presennol
Adroddiad Strwythurol	21/12/2016	Adroddiad Strwythurol
Manylion Draenio	20/02/2017	Canlyniad Profion Mandylledd

Datganiad Cefnogol Cynllunio	**21/12/2016**	**Datganiad Cefnogol Cynllunio**
Adroddiad "Yorke Associates Ecolgical Consultants"	**21/12/2016**	**Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir**
A.00	**21/12/2016**	**Cynllun lleoliad**
A.02	**21/12/2016**	**Cynlluniau a drychiadau**
A.00.2 - B	**01/02/2017**	**Cynllun Safle Arfaethedig**
A.00.3	**01/02/2017**	**Cynllun Safle Arfaethedig**

dan gais cynllunio rhif 15C108B.

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.

11.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

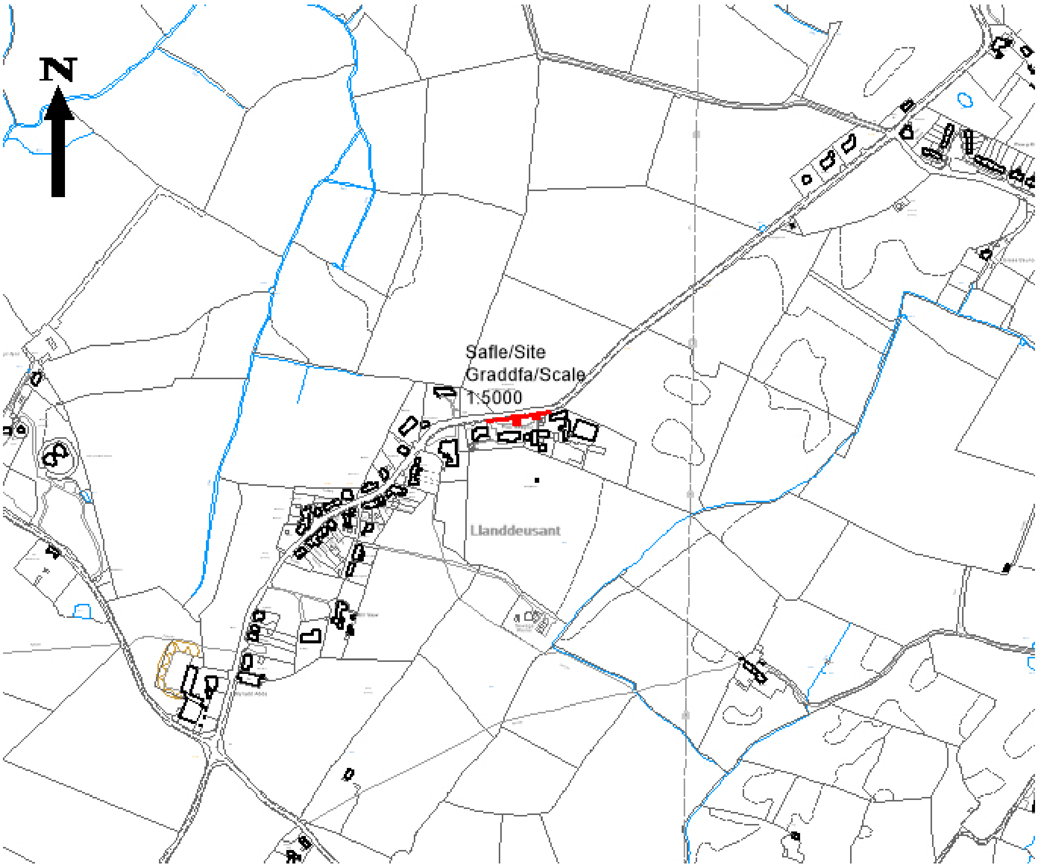
Rhif y Cais: **47C157** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Ann Elizabeth Owen

Cais ôl-weithredol i greu mynedfa newydd i geir ynghyd a chau y fynedfa bresennol yn / Retrospective application for the creation of a vehicular access together with the closure of the existing access at

Plas Newydd, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 yn y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i greu mynedfa newydd i gerbydau ac i gau mynedfa arall. Mae'r cais hwn yn un ôl-weithredol i raddau gan fod gwaith eisoes wedi dechrau ar adeiladu'r fynedfa newydd.

Mae'r safle ar ochr ogleddol pentref Llanddeusant.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd
Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru – 9fed Argraffiad, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cyng Llinos Medi) – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol (Cyng John Griffith) – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol (Cyng Kenneth Hughes) – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Yn argymell rhoi caniatâd gydag amodau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy rybuddion personol a rhybudd ar y safle safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 03/03/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau / sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad - Cais yw hwn i gau'r fynedfa bresennol, ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau. Mae'r cais yn un ôl-weithredol i raddau gan fod y gwaith i adeiladu'r fynedfa newydd arfaethedig eisoes wedi cychwyn.

Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac maent wedi argymell caniatáu gydag amodau.

Bydd y fynedfa newydd yn bellach i ffwrdd o'r tro ar ochr ogleddol Llanddeusant, gan sicrhau gwelededd cliriach i'r ddau gyfeiriad.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn effeithio ar fwynderau cyfagos nac eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gan yr 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) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer cau'r fynedfa gyfredol fel y dangosir ar gynllun NEWACCESS/BP/03 Dyddiedig 30/01/2017 dan gyfeirnod caniatâd cynllunio 47C157 (gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith arfaethedig), wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid bwrw ymlaen â'r cynllun wedyn yn gwbl unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

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

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

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

(03) 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.

(04) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 43 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

(05) 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.

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

(06) 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
NEWACCESS/LP/01	30/01/2017	Cynllun Lleoliad
NEWACCESS/BP/03	30/01/2017	Cynllun Safle Arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 47C157.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

A fyddech chi cystal a hysbysu'r ymgeisydd:

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol Datblygu Cynaliadwy yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Briffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu'r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.

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

12.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

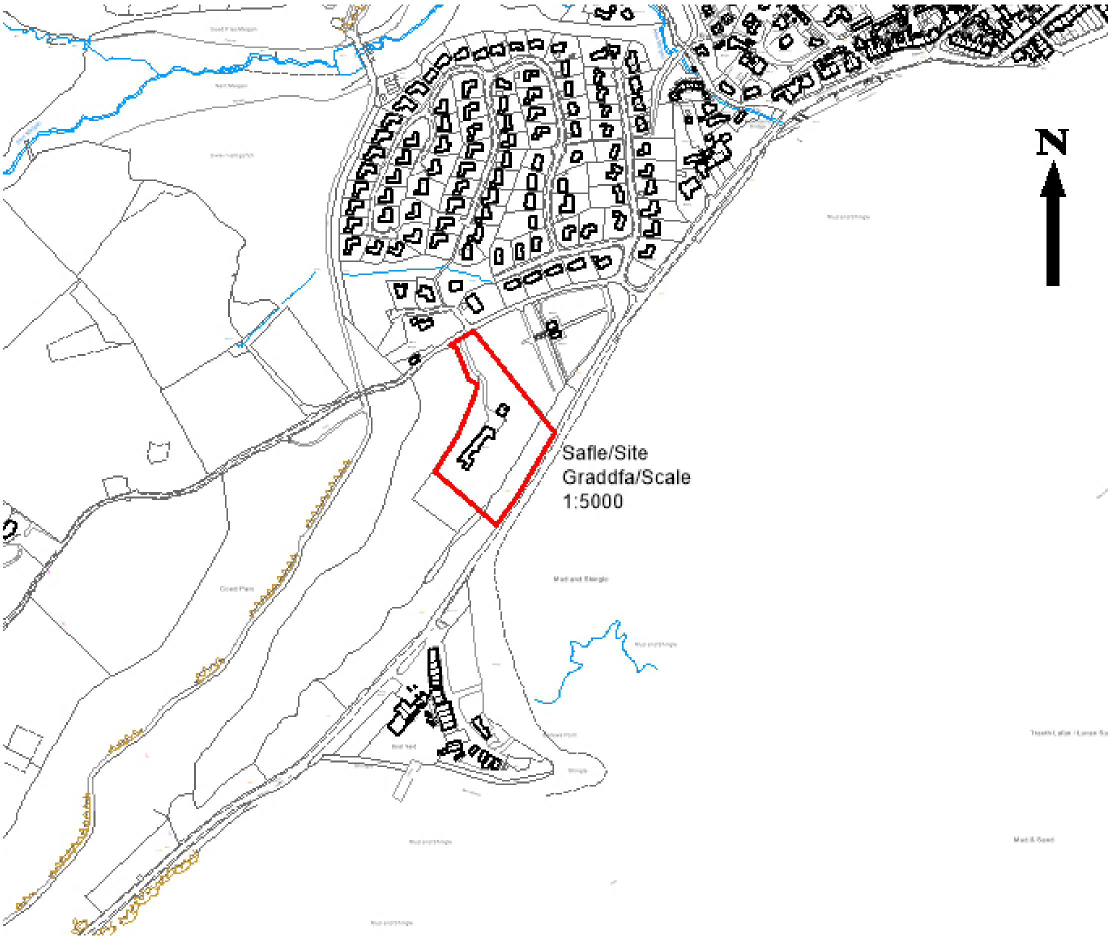
Rhif y Cais: **12C49P/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Gladman Care Homes Ltd

Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (09) (cyfyngu oedran y preswylydd) o caniatâd cynllunio rhif 12C49M/VAR (codi 35 o fflatiau preswyl) yn / Application under Section 73 for the removal of condition (09) (occupiers age restriction) from planning permission reference 12C49M/VAR (erection of 35 flats) at

Casita, Biwmares/Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir dileu amod (09) o ganiatâd cynllunio 12C49M/VAR sy'n caniatáu codi 35 o fflatiau preswyl.

Yn ôl amod (09), dim ond pob dros 55 oed gaiff fyw yn yr unedau.

Mae'r safle ar gyrion Biwmares a dyma leoliad hen gartref nyrsio Casita. Mae wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n esblygu.

2. Mater(ion) Allweddol

A fedrir cefnogi'r cais o safbwynt polisi ac a oes pwrpas cadarn i'r amod o safbwynt cynllunio.

3. Brif Bolisïau

Gweler cynnwys yr adroddiad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd Lewis Davies wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor oherwydd mae'n gwrthwynebu gwneud i ffwrdd â'r amod gwreiddiol.

Cyngor Tref: Yn gwrthwynebu ac o'r farn bod hwn yn ddatblygiad annerbyniol a fydd yn arwain at gartrefi gwyliau drud yn yr ardal lle mae sgôp cyfyngedig ar gyfer codi eiddo newydd i'r gymuned leol a phobl ifanc.

Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad

Cafwyd tri llythyr o wrthwynebiad ac mae'r prif bryderon yn ymwneud â'r fynedfa a'r traffig ychwanegol a fyddai'n defnyddio'r rhan hon o'r rhwydwaith priffyrdd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C49K: Codi 35 o fflatiau preswyl ar gyfer pobl dros 55 oed – cymeradwywyd trwy rybudd dyddiedig 15/04/2010.

Cafodd y cais hwn ei adnewyddu'n ddiweddarach dan gyfeirnod 12C49M/VAR ar 12/5/2016.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Nid oes unrhyw bolisi penodol yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) na'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (2005) mewn perthynas â chynnwys amod sy'n cyfyngu deiliadaeth i oed penodol ar gais am unedau preswyl.

Mae'r unig gyfeiriad at gyfyngu deiliadaeth ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymddangos ym mharagraffau 8.3.8 a 9.3.10 ac mae'n ymwneud ag Aneddiadau ar gyfer Mentrau Gwledig.

Rhaid ystyried y cyfiawnhad gwreiddiol dros gyflwyno'r amod i'r caniatâd. Oni bai fod rheswm y mae modd ei gyfiawnhau dros gynnwys amod cyfyngiad oed yn y caniatâd gwreiddiol, yna nid oes unrhyw rheswm polisi dros gadw'r amod.

Mynnwyd ar yr amod yn wreiddiol oherwydd bod yr ymgeiswyr, sef Gladmans, yn arbenigo mewn darparu ar gyfer y farchnad i bobl dros 55 oed. Nid oedd yn ofynnol ar gyfer cael caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, mae'r cyflwynwyd y cais cyfredol oherwydd newid yn amodau'r farchnad ac ansicrwydd ynghylch a fyddai'r unedau'n cael eu prynu. Mae hyn wedi bwrw amheuaeth dros ddichonolodeb y prosiect os cedwir yr amod sy'n cyfyngu oed i bobl dros 55.

Bydd gwneud i ffwrdd â'r amod yn caniatáu ar gyfer amrediad ehangach o ddarpar brynwyr ac yn ei gwneud yn fwy tebygol y bydd y datblygiad yn mynd rhagddo.

Dywed yr amod:

"Ni fydd y datblygiad ond yn cael ei ddefnyddio fel fflatiau preswyl a chyfleusterau cymunedol cysylltiedig ar gyfer trigolion sydd dros 55 oed dan ddarpariaethau Dosbarth C3 (Tai Annedd) yr atodlen i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw."

Mae'n glir o'r telerau uchod y bydd y tir dan sylw'n cael ei ddefnyddio i bwrpas tai annedd dan ddosbarth C3.

Yng Nghylchlythyr 16/2014 'Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygiad', dywedir:

5.85 If the development of a site for housing is an acceptable use of land there will seldom be any good reason on land-use planning grounds to restrict the occupancy of those houses to a particular type of person. However, there are exceptions, for example, in the case of rural enterprise dwellings.

Gyda golwg ar yr uchod, nid ystyrir bod rheswm cynllunio cadarn dros gyfyngu'r datblygiad i bobl dros 55 oed. Yn wir, ar yr amod y gwnaed darpariaeth ar gyfer unedau fforddiadwy, gellid caniatáu'r datblygiad petai cais newydd yn cael ei gyflwyno.

Dylid nodi, fel y soniwyd mewn rhan arall o'r adroddiad hwn, bod yr amod wedi cael ei gynnwys oherwydd mai model busnes yr ymgeisydd ar y pryd oedd darparu unedau ar gyfer pobl dros 55 oed. Oherwydd y newid yn y farchnad ac amheuon ynghylch dichonoldeb, mae'n dymuno newid cyfeiriad.

O ran tai fforddiadwy, cytunwyd ar gyfraniad o £100,000 yn y cytundeb A106 blaenorol. Mae'r gofyniad ar gyfer tai fforddiadwy wrthi'n cael ei drafod ar hyn o bryd gyda'r ymgeisydd a bydd yn cael ei gynnwys yn y cytundeb newydd.

Dylid nodi hefyd bod amod yn y caniatâd a roddwyd ynghylch cwblhau cynllun i sefydlogi'r ddaear cyn cychwyn ar unrhyw waith arall. Mae'r gofyniad hwn yn parhau ac mae'r amod wedi ei ail-adrodd yn yr argymhellion isod.

Mae'r gofynion sy'n gysylltiedig â'r amod hwn a'r costau wrthi'n cael eu hasesu yn awr ochr yn ochr â'r ddarpariaeth sy'n ofynnol o ran tai fforddiadwy / taliadau gohiriedig.

7. Casgliad

Ystyrir bod y safle'n addas ar gyfer tai marchnad agored ac nad yw cyfyngu'r oedran i bobl dros 55 yn diwallu unrhyw bwrpas cynllunio.

8. Argymhelliad

Caniatáu yn amodol ar gytundeb Adran 106 i geisio darpariaeth briodol o unedau fforddiadwy neu daliadau gohiriedig.

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm : I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd raid gweithredu ar y datblygiad a ganiateir yma yn gwbl gytûn gyda'r manylion sydd yn y cynlluniau a gyflwynwyd ac sydd yn y ffurflen gais ac yn gwbl gytûn hefyd gydag unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais.

Dyluniad	Derbyniwyd	Cyfeirnod
Cynllun Lleoliad	22/08/08	3550/100
Y Drychiadau a'r Ôl-troed cyfredol	06/04/09	304
Cyfyngiadau	22/08/08	310
Trefniadau eraill ar gyfer Mynedfa		3550/AA01
Cynllun Cymharu Cynigion 3		107
Gosodiad Cynllunio		101 Adolygiad E
Drychiadau Bloc B		263
Gosodiad Llawr Gwaelod Isaf Bloc B		260
Gosodiad Llawr Gwaelod Bloc B		261
Gosodiad Llawr Cyntaf Bloc B		262
Drychiadau Bloc A		253
Cynllun Llawr Gwaelod Isaf Bloc A		250
Gosodiad Llawr Gwaelod Bloc A		251
Gosodiad Llawr Cyntaf Bloc A		252
Cynllun o'r Effaith Weledol		106
Croestoriad o'r Safle		104 Adolygiad A
Cymhariaeth o'r Drychiadau Presennol a'r rhai arfaethedig		302 Adolygiad A
Arolwg coed		8249

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion cydnabyddedig.

(03) Pan nodir hynny ar y cynlluniau a gymeradwyir yma bydd raid rhoi wyneb o garreg naturiol leol neu wyneb o garreg naturiol o liw, ansawdd a nodweddion treulio yn y tywydd sy'n debyg i'r garreg leol ar ddrychiad blaen y datblygiad.

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

(04) Ni chaniateir adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma ond gyda:

- **Lefelau slab a lefelau tir arfaethedig fel sy'n cael ei nodi ar ddyluniad cymeradwy rhif 101 Adolygiad E Gosodiad Cynllunio.**
- **Bydd crib y to ar ei uchaf fel y nodir ar ddyluniadau cymeradwy rhifau 106 Cynllun o'r Effaith Weledol ac 104 Adolygiad A Croestoriad o'r Safle.**

onid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i wneud yn wahanol.

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

(05) Bydd raid toi'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma gyda llechen Gymreig naturiol o liw glas, coch neu grug-lwyd onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i lechi naturiol eraill o liw, o ansawdd a nodweddion treulio cyffelyb.

Rheswm: I sicrhau gwedd briodol i'r datblygiad.

(06) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl cychwyn defnyddio'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn prydferthwch yr ardaloedd gwledig sy'n rhan o'r Ardal Gadwraeth Arbennig.

(07) Os oes coed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio cydnabyddedig, o fewn pum mlynedd i ddyddiad plannu, yn methu â thyfu, neu'n cael eu difrodi neu'n cael clefyd difrifol, yn marw ac am unrhyw reswm ac yn cael eu codi yna yn eu lle, yn y tymor plannu nesaf, bydd raid plannu coed llwyni o rywogaethau, maint ac oed cyffelyb i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn prydferthwch yr ardal.

(08) Bydd y cynllun ar gyfer parcio, garejys a'r symudiadau i gerbydau a nodir ar y cynlluniau y rhoddir caniatâd iddynt yma (neu unrhyw luniadau eraill y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt) yn cael eu gosod allan cyn i neb symud i fyw i'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma ac ni fydd yr ardal honno, wedyn, yn cael ei defnyddio i unrhyw bwrpas arall onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i wneud yn wahanol. Ni fydd yr un jet sgi na chwch (nac unrhyw drelar ynghlwm) yn cael eu parcio na'u storio ar safle'r cais.

Rheswm: Fel bod cerbydau yn medru tynnu i ffwrdd, yn medru parcio a throi heb fynd ar y briffordd, a hynny er mwyn lleihau unrhyw beryglon, rhwystrau ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw.

(09) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd (onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i wneud yn wahanol) hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i fanylion llawn y cynllun yn nodi sut y bydd y safle yn cael ei amgáu a sut y bydd mannau mewnol yn cael eu hamgáu un ai gyda waliau, ffensys neu wrychoedd. Bydd y dull cydnabyddedig o amgáu yn cael ei godi ei ddarparu neu ei blannu cyn i neb symud i fyw i'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma.

Rheswm: Sicrhau bod manylion a gwedd y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(10) Ni chaniateir dechrau ar y gwaith datblygu hyd nes cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i gynllun carthffosiaeth, dŵr wyneb a draenio tir y datblygiad. Bydd raid cwblhau'r cynllun cydnabyddedig a sicrhau ei fod yn gweithio cyn i neb symud i unrhyw fflat y rhoddir caniatâd iddo yma.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(11) Cyn dechrau adeiladau neu wneud unrhyw waith arall bydd raid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i fanylion llawn y goleuadau allanol a chyflwyno adroddiad ar unrhyw oleuni sy'n dianc (lefelau lux) o'r datblygiad (o oleuadau mewnol ac allanol) i'r tir neu i'r eiddo o gwmpas. Ni chaniateir dechrau defnyddio'r goleuadau hyd oni fydd y rheini wedi'u gosod yn gwbl gytûn gyda manylion y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt. Wedyn bydd raid glynu wrth y manylion cydnabyddedig wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I ddiogelu pleserau deiliaid y tai o gwmpas.

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

Rheswm: I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(13) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(14) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd oni fydd y cynllun i sadio'r oleddf uwchlaw'r A545, a hyd oni fydd gwaith draenio cysylltiedig wedi'i gwblhau wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol a hefyd wedi derbyn caniatâd ysgrifenedig hwnnw.

Rheswm: I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(15) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad hyd oni fydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig Cynllun Gwella'r Briffordd (darparu wynebu atal sglefrio; goleuadau gwell, marciau ffordd ac arwyddion) Bydd raid cwblhau'r cynllun cydnabyddedig i wella'r briffordd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o’r fflatiau.

Rheswm: Er mwyn lleihau peryglon, rhwystrau ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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

12.2 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

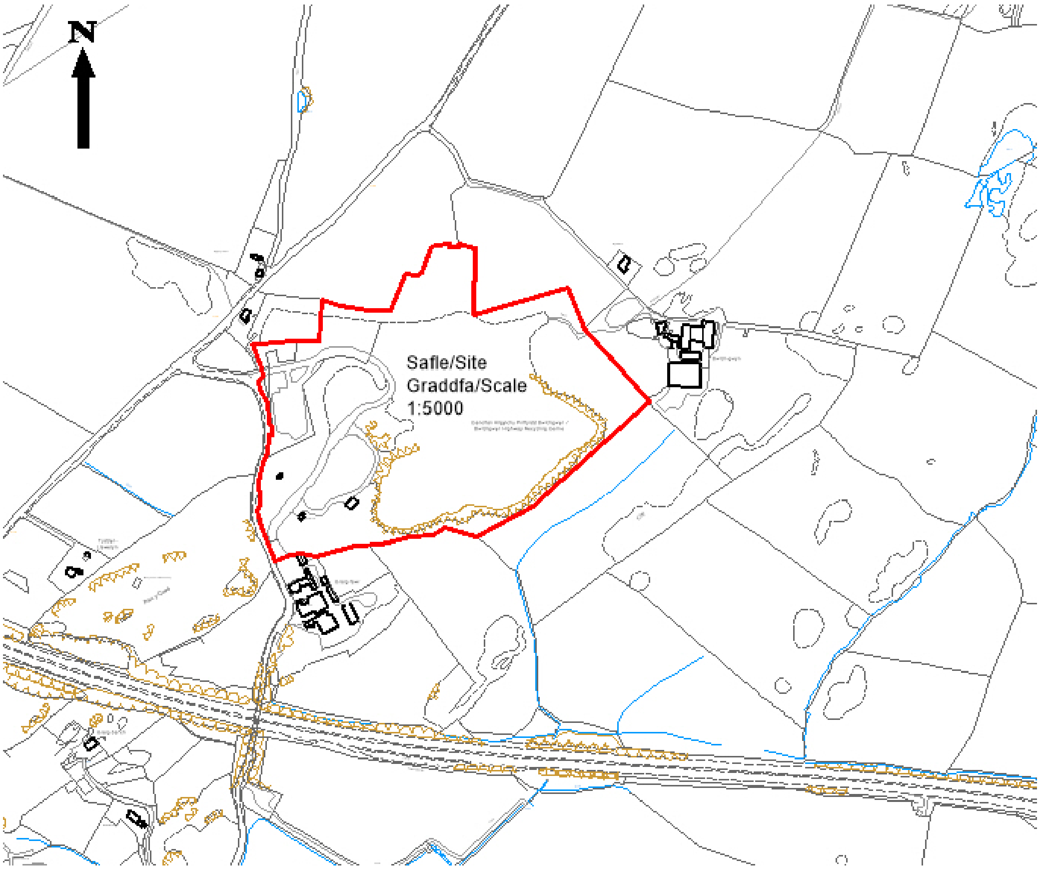
Rhif y Cais: **33C190Q/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Anglesey Aggregate

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (03) o ganiatâd cynllunio cyf 33C190 (Adolygiad o amodau cynllunio yn unol á Deddf yr Amgylchedd 1995) er mwyn cael defnyddio yr hen fynedfa cerbydol gwreiddiol i'r safle yn / Application under Section 73 to vary condition (03) of planning permission reference 33C190 (Review of planning conditions in accordance with The Environment Act 1995) so as to allow the use of the original access at

Bwlch Gwyn Quarry, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (RWW)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar ofyn yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae Chwarel Bwlch Gwyn wedi ei leoli oddeutu 700 medr i'r dwyrain o Bentre Berw. Ceir mynediad i'r chwarel ar hyd lôn Ceint ac yna ar hyd lôn Graig. Fe uwchraddiwyd y gyffordd i'r ffyrdd hyn ym 1999 er mwyn galluogi defnydd traffig trwm yn gysylltiedig â adeiladu'r A55.

Diben y cais yw diwygio amod 3 o ganiatâd cynllunio 33C190. Mae amod 3 y caniatâd cynllunio hwn yn darllen fel a ganlyn:

Yr unig bwynt mynedfa i'r safle fydd y pwynt mynedfa hwnnw a ganiatawyd dan benderfyndiad cynllunio rhif 33C190C.

Bu Chwarel Bwlch Gwyn yn destun adolygiad cyfnodol i bennu amodau modern i weithrediad y chwarel ym 1999. Roedd yn rhesymol gohirio'r adolygiad cyfnodol yn 2014 hyd 2018 gan nad oedd y chwarel yn weithredol.

Rhaid nodi fod perchnogaeth y chwarel wedi ei rannu rhwng dau wahanol berchennog; y rhan gogleddol ble mae'r fynedfa ym mherchnogaeth un a'r rhan ehangach i'r de ble ceir y chwarel ei hun dan berchnogaeth yr ymgeisydd dan sylw.

Oherwydd y rhanberchenogaeth, nid yw perchennog rhan helaethaf y chwarel gydag unrhyw reolaeth dros fynedfa'r safle. O ganlyniad, bwriad yr ymgeisydd yw ail ddefnyddio mynedfa wreiddiol y chwarel sydd wedi lleoli 200 medr i'r de o'r fynedfa bresennol ger yr eiddo a adnabyddir fel Graig Fawr.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynnig i ddefnyddio mynedfa wahanol i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol yn dderbyniol o ran effeithiau priffordd, mwynderau lleol ac a yw'r cynnig yn cwrdd â gofynion polisi cynllunio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 - Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi DD6 – Mwynau
Polisi FF11 – Trafnidiaeth

Cynllun Unedol Ynys Môn wedi'i atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheolaeth Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi TR1 – Hierarchiaeth priffyrdd
Polisi TR 2 – Gwelliannau i'r rhwydwaith ffyrdd
Polisi TR 3 – Dyluniad priffyrdd
Polisi MP1 – Banc tir agregau

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn
Polisi Strategol 2 – Isadeiledd a Chyfraniadau gan ddatblygwyr
Polisi ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd
Polisi TRA 1 – Gwelliannau i Isadeiledd Presennol
Polisi TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol 19 – Mwynau

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9

Nodyn Cyngor Technegol 18 - Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Galw'r cais i bwyllgor

Cyngor Cymuned – Ddim yn cefnogi'r cais

Awdurdod Priffyrdd - Eisiau amodi unrhyw ganiatâd, nodiadau cynghori

Gwasanaethau Amgylcheddol (Iechyd) – Eisiau amodi unrhyw ganiatâd, nodiadau cynghori

Ymgynghorydd Ecolegol – Sylw 1af yn eisiau arolwg ecolegol oherwydd y coed fyddai'n cael eu torri. 2il Sylw nid oes eisiau arolwg ecolegol gan nad oes coed yn cael eu torri.

Swyddog Hawliau Tramwy – Eisiau diogelu'r llwybr cyhoeddus sydd yn rhedeg ar hyd y safle

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy osod rhybudd ar y safle a llythyrau hysbysu i gymdogion. Derbyniwyd 17 llythyr yn gwrthwynebu'r cais hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C190 – Cais i adolygu amodau dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995. Caniatawyd 20/07/1999

33C190A – Gosod cyfarpar asphalt symudol ynghyd a chyfleuster brosesu mewn cysylltiad gyda adeiladu'r A55. Caniatawyd 15/09/1999

33C190B – Adeiladu mynedfa tros dro oddi ar y brifford mewn cysylltiad â adeiladu'r A55. Caniatawyd 15/0/1999

33C190C – Adeiladu mynedfa newydd i'r Chwarel. Caniatawyd 07/05/1999

33C190D – Datblygu cyfleuster cynhyrchu concrid a mewnforio deunydd addas i'w gynhyrchu. Tynnwyd yn ôl 09/08/2000

33C190E – Datblygu cyfleuster swyddfa a pharcio yn gysylltiedig â adeiladu'r A55. Caniatawyd 15/09/1999

33C190F – Datblygu storfeydd, labordy a compownd storio. Caniatawyd 15/09/1999

33C190G – Datblygu priffordd cyhoeddus newydd rhwng Lon Ceint a Chwarel Bwlch Gwyn. Caniatawyd 13/07/1999

33C190H – Ailgylchu deunydd priffyrdd. Caniatawyd 10/11/2003

33C190H/SCR – Barn sgrinio i ailgylchu agreg eilaidd. AAA ddim ei angen 15/07/2003

33C190J – Defnyddio tir ar gyfer safle gweithredwyr sgipiau ynghyd a gosod portacabin, toiled a lle bwyta. Gwrthwodwyd 02/01/04

33C190K – Diwygio amod 4 o ganiatâd cynllunio 33C190H i fewnforio 30,000 tunnell yn hytrach na 5,000 tunnell o wastraff priffyrdd. Tynnwyd yn ôl 19/03/2009

33C190M – Cais llawn i fewnforio, prosesu a ailddefnyddio gwastraff adeiladu sy'n codi o waith ffyrdd. Caniatawyd 10/08/2009

33C190N – Diwygio amod 3 o ganiatâd cynllunio 33C190M er mwyn caniatâu gwastraff adeiladu cyffredinol gael ei fewnforio i'r safle. Caniatawyd 07/10/2010

33C190P – Gosod pont bwyso a portacabin i gefnogi y cyfleuster ailgylchu. Caniatawyd 04/01/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Fel yr wyf wedi sôn eisoes, er bod chwarel Bwlch Gwyn yn segur ar hyn o bryd, mae caniatâd byw yn gysylltiedig â gweithio'r chwarel. Pe byddai'r gweithredwr eisiau ail weithio'r chwarel byddai'n rhaid cyflwyno ac adolygu cynllun gweithredu yn unol ag amodau 7 a 8 y caniatâd.

Mae Rhanbarth Gweithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru yn darparu gwybodaeth ar gyfer amcanu a dyrannu agregau y rhagdybir sydd eu hangen ar gyfer y dyfodol ar draws Gogledd Cymru ac mae'n ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol wneud darpariaeth at y dyfodol mewn Cynlluniau Datblygu Lleol. Yn seiliedig ar hyn, mae banc tir craig galed Ynys Môn wedi ei amcangyfrif ar hyn o bryd yn 5.69 miliwn tunnell. Mae'r Gweithgor wedi rhagdybio bod diffyg o 1.31 miliwn tunnell yn y banc tir dros y 25 mlynedd nesaf er mwyn cwrdd â'r galw o 7 miliwn tunnell; caiff hyn ei nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Amcangyfrifir bod y gronfa wrth gefn sydd yn bodoli ym Mwlch Gwyn yn cyfrannu oddeutu 3 miliwn tunnell i'r banc tir o 5.69 miliwn. Pe na fyddai modd cael mynedfa gerbydol newydd i'r chwarel hwn, gallai hyn greu sefyllfa argyfyngus i'r banc tir craig galed yn lleol.

Er y wybodaeth gefndirol, mae'r cais cynllunio hwn yn ymwneud ag amrywio amod cynllunio caniatâd 33C190 er mwyn ail ddefnyddio mynedfa wreiddiol y safle sydd wedi ei leoli ger yr eiddo a adnabyddir fel Graig Fawr.

Mae'r datblygiad arfaethedig hwn wedi bod yn rhan o'r broses “pre-app” ffurfiol ble tynnwyd sylw'r darpar ymgeisydd bod aliniad (alignment) llorweddol a fertigol gwael i'r fynedfa hwn gyda'r briffordd sirol. Oherwydd bod y briffordd hefyd yn un sengl wrth leoliad y fynedfa mae hyn hefyd yn rhoi gwelededd cyfyngedig i draffig yn myned i ac o'r safle. Nodwyd nad oes digon o fannau pasio ar hyd y briffordd ble mae'n culhau yn briffordd sengl. Yn ogystal, fe dynnwyd sylw'r ymgeisydd bod eiddo preswyl - Graig Fawr wedi ei leoli wrth y fynedfa ac y gallai mwynderau'r eiddo preswyl gael ei effeithio o'r herwydd.

Yn dilyn y wybodaeth “pre app”, fel rhan o'r cais cynllunio ffurfiol mae'r ymgeisydd yn cynnig lledu y rhannau hynny o lon Graig sydd angen ei ledu i 5 medr ynghyd â diwygio'r fynedfa bresennol o ran maint, aliniad, gwelededd er mwyn eu gwneud yn addas at bwrpasau traffig y chwarel. I gefnogi'r cais mae'r wybodaeth ganlynol wedi ei gyflwyno:

- Adroddiad Rheolaeth Traffig
- Datganiad gan yr ymgeisydd am y rheswm dros gyflwyno'r cais
- Cynllun safle
- Cynllun yn dangos perchnogaeth tir y safle
- Cynllun o'r fynedfa a'r briffordd bresennol
- Cynllun yn dangos gorffeniad arfaethedig y briffordd a'r fynedfa
- Cynllun yn dangos llwybr teithi arfaethedig i ac o'r chwarel
- Cynllun yn dangos aliniad arfaethedig y fynedfa gyda'r briffordd
- Cynllun o groestoriadau presennol y briffordd
- Cynllun o groestoriadau arfaethedig aliniad y briffordd

Wrth ddelio â chais cynllunio dan Adran 73 o'r Ddeddf Gynllunio, nodir; y dylid yr Awdurdod Cynllunio Lleol **ddim ond** ystyried yr amodau hynny sydd yn destun y cais ac **nad yw'n gyfle i ail ystyried egwyddor y cais neu ddatblygiad yn ei gyfanrwydd**. Er hynny, wrth benderfynu ar gais dan Adran 73 mae hyblygrwydd yn bodoli i gynnwys amodau cynllunio ychwanegol cyn belled â nad ydynt yn newid y datblygiad/caniatâd cynllunio gwreiddiol yn sylweddol.

Derbyniwyd sylw ymgynghorol i'r cais gan Adran Gwarchod y Cyhoedd yn nodi na ddylai'r datblygiad greu poendod o ganlyniad i lwch, llid (fumes), sŵn, arogleuon na golau ac y dylai gwaith sydd yn gysylltiedig â adeiladu'r fynedfa gael ei gyfyngu i'r oriau 08.00 - 18.00 Llun i Wener a 08.00 - 13.00 Sadwrn. Mae cyngor pellach yn cael ei roi yn gysylltiedig ag iechyd a diogelwch dan reoliadau Deddf Chwareli a Mwyngloddio 1954 i ffensio'r safle yn ddigonol a hefyd bod angen trwydded amgylcheddol i ymgymryd â rhai prosesau chwarelyddol.

Wrth ystyried sylw Adran Gwarchod y Cyhoedd, mae amodau yn bodoli eisoes ar gyfer rheolaeth amgylcheddol y chwarel ac y gellid diweddaru amodau rheolaeth amgylcheddol y chwarel i gymryd ystyriaeth o'r gwaith adeiladu'r fynedfa a hefyd ei ddefnydd. Yn ogystal mae'r Adran Gwarchod y Cyhoedd yn awgrymu cyfyngu oriau adeiladu'r fynedfa fel ag y nodwyd uchod. Oherwydd yr ystyriaeth i barth byffer (buffer zones) ym mhennod 14 o Bolisi Cynllunio Cymru sydd yn gysylltiedig â datblygiadau chwarelyddol, ble rhaid ystyried datblygiadau preswyl o fewn ardal o 200 medr i'r datblygiad (craig galed). Ystyrir y dylid diwygio amod 6 o ganiatâd cynllunio 33C190 i'r un oriau a'r rhai i adeiladu'r fynedfa, oherwydd yr effaith y caiff lleoliad y fynedfa newydd ei gael ar fwynderau'r annedd preswyl agosaf.

Derbyniwyd sylw gan yr adran briffyrdd i'r cais hwn. Nodwyd bod y Cynllun Rheoli Traffig sydd wedi ei gyflwyno yn annigonol. Er hynny fe noder bod modd amodi'r wybodaeth angenrheidiol o ran goledd, gweledедd a gorffeniad y fynedfa arfaethedig yn ogystal ag amod yn gwahardd dŵr wyneb rhag llifo i'r briffordd gyhoeddus. Yn ychwanegol i'r amodau sydd yn cael eu cynnig gan yr adran briffyrdd. Fe ystyrir yn fuddiol gofyn am amod pellach er mwyn gwarantu bod y gwaith lledu ffordd sydd angen ei wneud yn digwydd cyn i ddefnydd y fynedfa newydd gael ei weithredu.

Derbyniwyd sylw gan Ymgynghorydd Ecolegol yr Awdurdod a oedd dan y gred bod coed i'w torri fel rhan o'r datblygiad. Er hyn fe nododd yr ymgeisydd ei fod yn meddiannu digon o dir ar hyd ymyl y ffordd i alluogi gwaith lledu, hed dorri unrhyw goed.

Fe nodir bod llwybr cyhoeddus 3 Llanfihangel Esceifiog yn rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y fynedfa, derbyniwyd sylw gan y Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus yn nodi y dylid amod cynllunio gael ei osod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i ddiogelu'r llwybr cyhoeddus.

Derbyniwyd gwrthwynebiad gan Gyngor Cymdeithas Llanfihangelesceifiog i'r cais am resymau lles, iechyd a diogelwch gan nad yw'r gyffordd oddi ar yr A5 a'r lon sydd yn arwain i fynedfa'r chwarel yn un addas. Maent hefyd yn nodi y dylid y fynedfa sydd destun y cais hwn gael ei gau o ganlyniad i amod sydd yn gysylltiedig â'r caniatâd am y fynedfa sydd yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd.

Mewn ymateb i hyn, noder nad oes sylw gwrthwynebus wedi ei dderbyn gan yr Awdurdod Priffyrdd ac yn ychwanegol, nid yw'r gyffordd rhwng yr A5 a lon Ceint yn ystyriaeth ar gyfer y cais hwn. Nid

oes sylw gwrthwynebus wedi ei dderbyn gan y Cyngor tuag at y fynedfa arfaethedig nac ychwaith tuag at y 200 medr o briffordd sydd yn arwain o'r fynedfa bresennol i'r fynedfa arfaethedig ar hyd lôn Graig. Dylid nodi bod mynedfa arall yn bodoli i'r chwarel a'r fynedfa hon oedd yn rhaid ei gau fel rhan o ganiatâd cynllunio 33C190C.

Mae 17 llythyr wedi eu derbyn yn gwrthwynebu'r cais hwn. Ymddengys bod 13 llythyr yn gopi o'r un llythyr ac wedi eu harwyddo gan wahanol drigolion o ardal Pentre Berw. Mae tri llythyr tebyg wedi eu derbyn hefyd, rwyf wedi cwmpasu'r gwrthwynebiadau mewn rhestr isod:

- Nid oes digon o hysbysebu wedi ei wneud fel rhan o'r broses ymgynghori a bod y broses yn gwadu cymunedau o'u hawliau democrataidd.

- Mae swyddogion y Cyngor wedi cyfaddef yn y gorffennol nad oes modd rheoli gweithgareddau'r safle - oriau gwaith a chludiant yn benodol.

- Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn awgrymu y bydd y caniatâd yn cael ei gymeradwyo doed a ddelo. Nid yw'r cais yn ystyried nifer y traffig, pwysau y llwythi, draeniad y briffordd ac y bydd gwaith sylweddol angen ei wneud i ymgymryd â'r gwaith hyn. Nid yw'r cais yn ystyried yr effaith ar gerddwyr ar hyd Lôn Graig, polion telegraff a chloddiau uchel ac mae lledu'r ffordd i 5 medr fel sydd yn cael ei gynnig yn gwbl annigonol.

- Roedd y fynedfa anferth sydd destun y cais hwn (hugely enlarged) ddim ond wedi ei greu mewn perthynas â adeiladu'r A55 ac nid oedd wedi ei adeiladu ar gyfer derbyn traffig y chwarel.

Derbyniwyd llythyr pellach yn gwrthwynebu gan gwmni Hogan Holding sydd yn rhan berchnogi'r y safle gan gynnwys y fynedfa bresennol. Maent yn gwrthwynebu ar sail:-

- Mae'r cynllun sydd yn dangos y rhaniad mewn perchnogaeth yn anghywir.

- Pam nad yw'r ymgeisydd yn ystyried defnyddio'r fynedfa bresennol i'r chwarel?

- Mae dŵr wyneb y safle gyfan yn draenio i bwll ar eu safle hwy ar hyn o bryd.

- Mae uwchbridd sydd wedi ei stripio a'i roi i'r neilltu ar gyfer dibenion tirlunio'r chwarel ar hyn o bryd wedi ei leoli ar dir Hogan Holdings. Mae'n fwriad ganddynt i'r pridd hwn gael ei symud oddi ar eu tiriogaeth hwy i berchnogaeth yr ymgeisydd.

Wrth benderfynu ar y cais hwn, rhaid **dim ond** ystyried yr amod hynny sydd yn destun y cais ac nid yw'n gyfle i ail ystyried egwyddor y cais neu ddatblygiad yn ei gyfanrwydd.

Gyda hynny fe ymatebaf i'r gwrthwynebiadau fel a ganlyn:

Mae'r broses ymgynghori sydd ynghlwm a'r cais hwn yn cyd fynd â gofynion statudol y ddeddf, bu dau rybudd safle eu gosod; un ger y fynedfa gyfredol a'r llall ger y fynedfa arfaethedig. Er nad yw'n ofynnol dan y rheoliadau cynllunio i hysbysu preswylwyr tai cyfagos am geisiadau cynllunio, fe rybuddiwyd y tai ger y fynedfa bresennol a hefyd ger y fynedfa arfaethedig. Er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r diffyg ymgynghoriad, dylid nodi bod cryn sylw wedi ei dderbyn i'r cais gan aelodau'r cyhoedd - 17 llythyr.

Noder, bod amodau cynllunio modern wedi eu cytuno ar gyfer y chwarel, rhywbeth na fodolai pan y gweithredodd ddiweddaf yn yr 1980'au. Pe byddai'r chwarel yn ail ddechrau gweithredu ac yr amodau cynllunio hyn yn cael eu torri neu dor rheolaeth cynllunio arall yn cymryd lle; byddai'n rhaid ystyried y buddioldeb o gymryd camau gorfodaeth cynllunio i'w hunioni.

Nid oes sylw gwrthwynebus wedi ei dderbyn gan ymgynghorwyr statudol; yr adran briffordd yn benodol o ran lled arfaethedig y briffordd, llif y traffig na phwysau'r llwythi fel sydd wedi ei leisio fel

gwrthwynebiad uchod. Yn ddarostyngedig i amodau cynllunio i reoli gorffeniad y fynedfa, draeniad, amseriad comisiynu'r fynedfa newydd ac yr angen am Gynllun Rheoli Traffig cynhwysfawr ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol.

Dylid nodi mai cynllun mynegol yw'r hyn sydd wedi ei gyflwyno yn dangos rhaniad perchnogaeth tir y safle. Nid oes unrhyw amheuaeth ynghylch perchnogaeth tir y fynedfa sydd destun y cais hwn ac nid yw cywirdeb y tystysgrifau sydd yn ffurfio'r ffurflenni cais yn cael eu cwestiynu.

Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn ystod y cyfnod "pre-app" nad yw'n meddu rheolaeth ddigonol ar gyfer y fynedfa bresennol. O'r herwydd, mae'r cais hwn wedi ei gyflwyno er mwyn i'r ymgeisydd gael llwyr reolaeth dros fynedfa'r chwarel.

Nid yw materion symud uwchbridd na draeniad dŵr wyneb yn ystyriaeth berthnasol i'r cais hwn.

7. Casgliad

Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiedig, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi'n wahanol. Cynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Fframwaith Gwynedd yw'r cynlluniau sydd wedi'u mabwysiadu ar hyn o bryd ac y mae ystyriaeth i'w roi i Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a stopiwyd. Yn unol a pharagraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru dylid hefyd rhoddi ystyriaeth gynllunio berthnasol i Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn gan y bydd yn debygol i gael ei fabwysiadu'n ffurfiol yn ystod mis Gorffennaf 2017.

Yn seiliedig ar yr adroddiad uchod sydd yn rhoi ystyriaeth lawn i'r cais fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd â gofynion y polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol a restrir yn adran bolisi'r adroddiad. Yn ddarostyngedig i gynnwys yr amodau a drafodir yng nghynnwys yr adroddiad; yn ogystal ag amodau gwreiddiol caniatâd cynllunio 33C190 wedi eu diweddaru ble bo'r angen; argymhellir caniatáu y cais cynllunio hwn.

Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Ni caiff datblygiad ddechrau ar y safle hyd nes y cyflwynir Cynllun Rheolaeth Traffig er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylid y Cynllun gynnwys mesurau i reoli:

- **I. Parcio i gerbydau gweithredwyr ac ymwelwyr i'r safle**
- **II. Llwytho a dadlwytho deunyddiau a chyfarpar**
- **III. Storfa ar gyfer deunyddiau a chyfarpar sydd yn gysylltiedig â adeiladu'r datblygiad**
- **IV. Cyfleuster golchi olwynion**
- **V. Dyddiau ac oriau gweithredu a sut y rheolir cerbydau adeiladu a chludiant**
- **VI. Rhaglen rheoli trafnidiaeth lawn**

Dylid y Cynllun gael ei weithredu drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diogelwch y briffordd

(02) Rhaid cwblhau'r fynedfa'n gwbl unol â'r cynlluniau fel y cyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir ddechrau. Wedi'r defnydd ddechrau bydd rhaid ei gadw'n rhydd o rwystr a'i ddefnyddio ddim ond at bwrpasau mynediad

Rheswm: Er mwyn diogelwch y briffordd

(03) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda graddiant ddim uwch na 1 mewn 20 am y 5 medr gyntaf o'r pwynt agosaf i'r briffordd cysylltiol.

Rheswm: Er mwyn diogelwch y briffordd.

(04) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 medr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gyda'r sustem draeniad dŵr wedi ei gwblhau ac yn gweithredu yn gywir cyn i'r defnydd a ganiateir ddechrau.

Rheswm: Er mwyn diogelwch y briffordd

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o'r safle lifo i'r briffordd sirol. Ni caiff datblygiad ddechrau hyd nes i fanylion a dyluniad draeniad y safle fod wedi eu cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni gaiff y fynedfa ei ddefnyddio hyd nes i'r cynllun y cymeradwywyd gael ei weithredu hyd fodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn diogelwch y briffordd.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4 medr wrth 45 medr o boptu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y ffordd gyfagos.

Rheswm: Er mwyn diogelwch y briffordd.

(07) Bydd rhaid i'r gwaith o ledu'r briffordd arfaethedig gael ei gwblhau hyd fodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i ddefnydd y fynedfa newydd ddechrau.

Rheswm: Er mwyn diogelwch y briffordd.

(08) Bydd oriau gweithredu'r safle ar gyfer y gwaith adeiladu yn cael eu cyfyngu i

- **08.00 – 18.00 Llun i Gwener**
- **08.00 – 13.00 Sadwrn**

Ni fydd unrhyw weithgaredd yn digwydd ar y Sul nac yn ystod Gwyliau'r Banc.

Rheswm: I osgoi amheuaeth ac er Lles mwynderau lleol.

(09) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad fyddai yn creu rhwystr i Lwybr Cyhoeddus 3 Llanfihangel Esceifiog sydd yn rhedeg o fewn safle'r datblygiad. Er gwybodaeth amgaeir cynllun yn dangos cwrs y llwybr cyhoeddus.

Rheswm: I ddiogelu y llwybr cyhoeddus.

(10) Oni chytunir yn wahanol gyda'r Awdurdod Cynllunio Mwynau yna bydd raid i'r holl waith gydymffurfio gyda'r oriau gweithio a ganlyn :-

- **CHWARELYDDA A PHROSESU**
  07.00 - 18.00 Llun - Sadwrn

Ni fydd dim gwaith yn cael ei wneud ar y Suliau nac ar wyliau cyhoeddus.

- **YR OFFER ASPHALT, CLUDO CERRIG SYCHION A GWATIH CYNNAL A CHADW O DDYDD I DDYDD**
  08.00 - 18.00 Llun – Gwener, 08.00 – 13.00 Sadyrnau.

Dim gwaith ar y Sul nac ar wyliau cyhoeddus.

Rheswm: I osgoi amheuaeth ac er lles mwynderau lleol.

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.

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

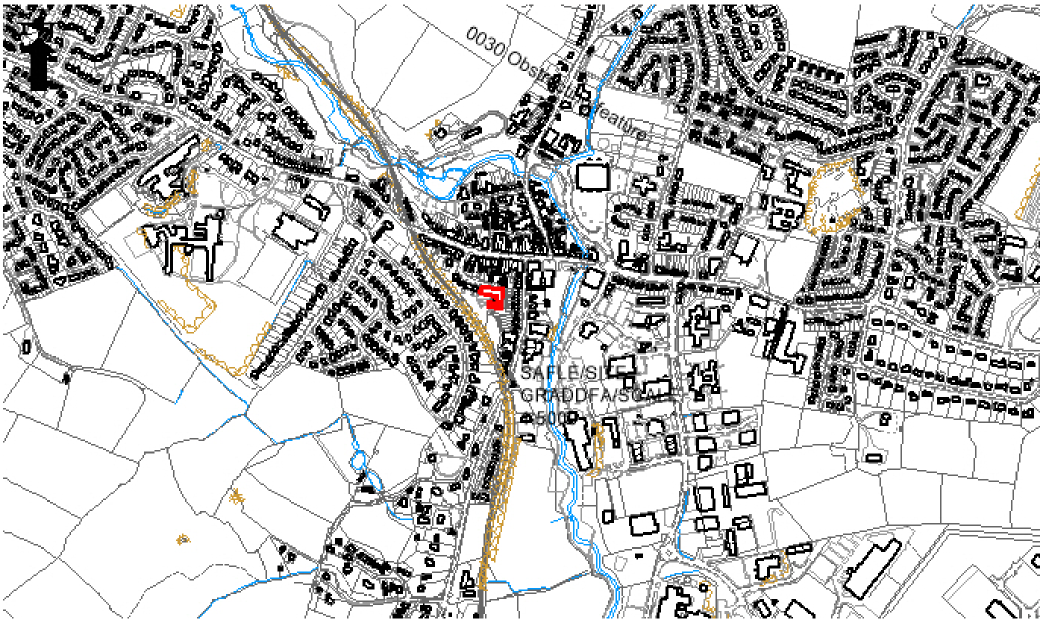
Rhif y Cais: **34LPA1033/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Housing)

Cais llawn ar gyfer gosod lifft platfform allanol ynghyd â gwaith cynnal a chadw ac ail-fodelu yn / Full application for the installation of an external platform lift together with maintenance and re-modelling works at

6 - 29 Llawr y Dref, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn ar dir y mae'n berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i wneud gwaith altro ac ymestyn er mwyn ymgorffori lifft llwyfan allanol ac i wneud newidiadau eraill, sef ychwanegu balconïau Juliet a drysau gwydr yn lle ffenestri'r fflatiau llawr gwaelod. Mae'r cais hefyd yn golygu codi panelau 1.8m newydd a physt concrid gyda phanelau gwaelodol a gwaith plannu yn yr ardd

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda'r holl bolisïau berthnasol yn y cynllun datblygu ac a yw'r gwaith yn gydnaws â'r ardal o'i gwmpas heb gael effaith ar eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 – Tirwedd
Polisi D4 – Tirwedd
Polisi D29 – Dyluniad
Polisi D25 - Tirwedd
Polisi D32 - Tirlunio

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

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

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Polisi CYFF 1: Meini prawf Datblygu
Polisi CYFF 2: Dylunio a Ffurfio Lleoliadau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Bob Parry) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Nicola Roberts) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Dylan Rees) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Arddangoswyd hysbysiad ger y safle ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos a hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad o fewn Ardal Gadwraeth Llangefni. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/3/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i osod lifft llwyfan allanol er mwyn cael mynediad i'r llawr cyntaf yn Llawr y Dref. Mae’r gwaith arall yn cynnwys gosod balconïau Juliet ar y llawr cyntaf a drysau gwydr yn lle'r ffenestri ar y llawr gwaelod. Mae'r cais hefyd yn golygu codi panelau newydd 1.8m a physt concrid gyda phanelau gwaelodol yn ardal yr ardd.

Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar unrhyw eiddo preswyl cyfagos.

Ardal Gadwraeth.

Mae'r safle o fewn Ardal Gadwraeth Llangefni ac felly dylid diogelu cymeriad a golwg yr ardal rhag datblygiadau anaddas. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal.

7. Casgliad

Mae’r cynllun yn cydymffurfio gyda’r holl bolisïau a restrir uchod a bydd yn hwyluso mynediad i’r adeilad ar gyfer preswylwyr anabl ac ymwelwyr.

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 o dan cais cynllunio rhif 34LPA1033/CC.

Cynllun Lleoliad	**LP 1.1**	
Drychiadau arfaethedig	**104.1**	
Cynllun o’r llawr cyntaf arfaethedig	**103.0**	
Cynllun o’r llawr gwaelod arfaethedig	**102.0**	
Lleoliad arfaethedig y lift	**001.0**	
Drychiadau arfaethedig	**105.0**	
Drysau Gwydr a Balconïau Juliet arfaethedig	**106.0**	
Block B – Llawr y Dref	**24930/ENV/02**	

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. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

12.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

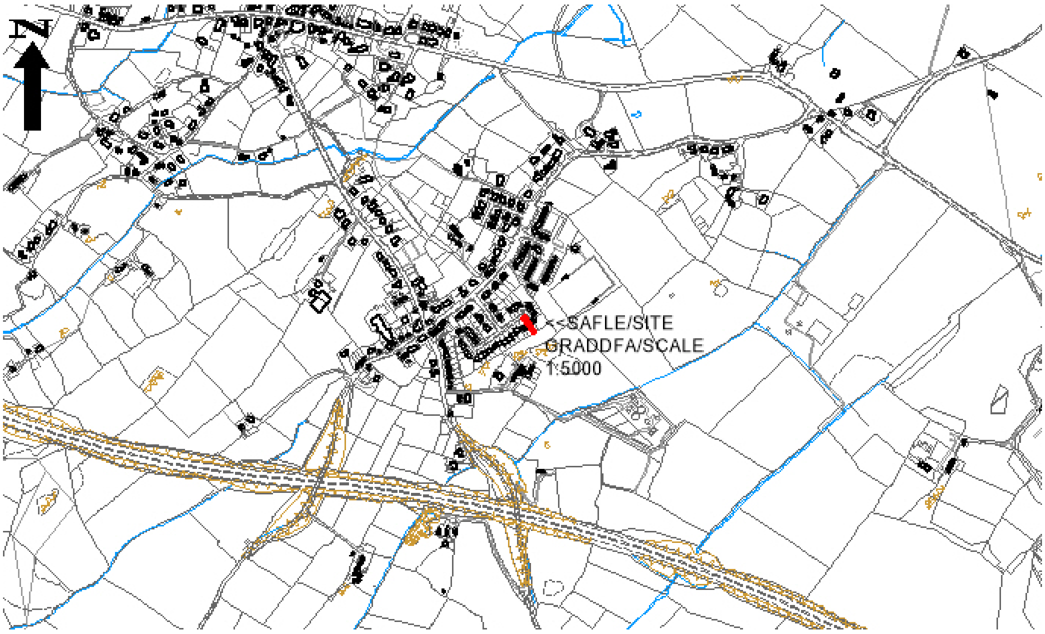
Rhif y Cais: **48C203** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Annwen Williams

Cais ol-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn / Retrospective application for alterations and extensions at

31 Maes Meurig, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae sylfeini'r estyniad yn ymylu ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor ac sy'n destun rhybudd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn stad Maes Meurig yng Ngwalchmai. Mae'r annedd yn debyg i eiddo teras.

Mae cynnig yn un i altro ac ymestyn yr annedd a adwaenir fel 31 Maes Meurig.

Mae'r cais yn un rhannol ôl-weithredol oherwydd mae gwaith wedi cychwyn ar yr estyniad blaen.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt dyluniad a mwynderau.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Estyniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP 7a – Estyniad

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd
Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol Dylan Rees - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Bob Parry - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/03/2017 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i wneud gwaith altro ac ymestyn y tu cefn a'r tu blaen i'r eiddo.

Mae'r estyniad yn nhu blaen y tŷ yn cynnwys codi portsh newydd. Mae'r gwaith datblygu eisoes wedi cychwyn – yn wir, mae bron wedi ei gwblhau. Mae dyluniad y portsh arfaethedig yn syml ac nid ystyrir y byddai'r portsh yn cael effaith ar gymeriad yr eiddo na'r mwynderau cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Fel rhan o'r cais, mae estyniad wedi cael ei greu yng nghefn yr eiddo. Ar y llawr cyntaf, bydd ystafell fwyta newydd, dwy ystafell wely newydd ac ystafell ymolchi newydd yn cael eu creu. To fflat fydd ar y rhan hwn o'r datblygiad sydd yn groes i bolisi 58 Cynllun Lleol Ynys môn – fodd bynnag, oherwydd lleoliad yr estyniad – nid ystyrir y byddai gosod to fflat yn cael effaith mor andwyol fel y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Yn ogystal, bwriedir codi estyniad ar y llawr cyntaf – i greu ystafell ymolchi newydd – ni fydd yr estyniad ond yn ymwthio allan uwchben yr ystafell fwyta newydd. Bydd gan yr estyniad hwn do crib.

Mae digon o le ar y tir ar gyfer y cynnig hwn. Bydd yr holl ffenestri newydd yn edrych at ardd yr ymgeisydd – o'r herwydd, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn edrych drosodd mewn modd andwyol.

Mae'r holl ddeunyddiau y bwriedir eu defnyddio'n dderbyniol.

Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) 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**
050-001	**17/02/2017**	**Cynllun Lleoliad**
050-006	**17/02/2017**	**Cynllun Safle Arfaethedig a Edrychiad**
050-007	**17/02/2017**	**Cynllun Edrychiad Arfaethedig**

050-008	**17/02/2017**	**Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig**
050-009	**17/02/2017**	**Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig**
050-010	**17/02/2017**	**Cynllun Trawstoriad**

o dan gais cynllunio rhif 48C203.

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, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

This page is intentionally left blank

13.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

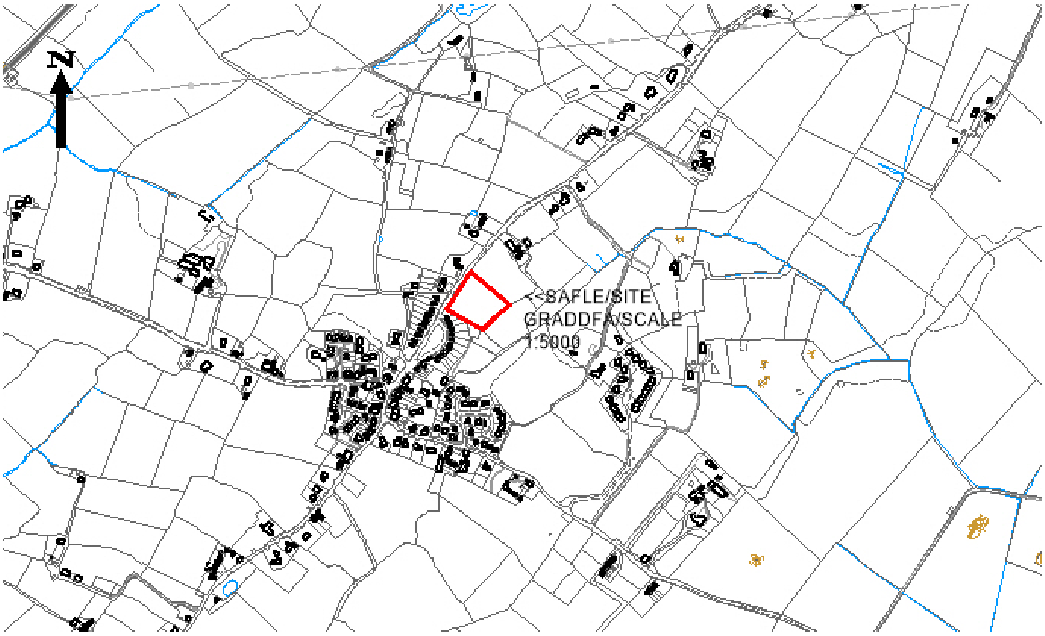
Rhif y Cais: **21LPA727A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Lifelong Learning

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu i greu adnoddau newydd yn cynnwys dosbarth; creu man parcio newydd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a newid gosodiad a man parcio presennol a chreu cilfan yn / Full application for alterations and extensions to create additional facilities including a classroom; creation of a new car parking area and new vehicular access together with the reconfiguration of existing car parking arrangements to include a layby at

Ysgol Parc y Bont, Llanddaniel



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (AL)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cymeradwywyd y cais hwn eisoes yn y Pwyllgor ym mis Ionawr. Dygir y cais yn ôl i'r Pwyllgor i roi gwybod bod cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno. Mae'r cynlluniau yn dangos llwybr cerdded cyson sy'n 1.8m o led, gan gynnwys croesfan i gerddwyr a chadarnhad y bydd polyn telegraff ger y fynedfa yn aros yn ei le. Nid oes unrhyw newidiadau i'r estyniadau a gymeradwywyd. Ystyrir nad yw'r diwygiadau hyn o bwys cynllunio ac mae'r gwasanaeth yn barod i ryddhau'r caniatâd.

13.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

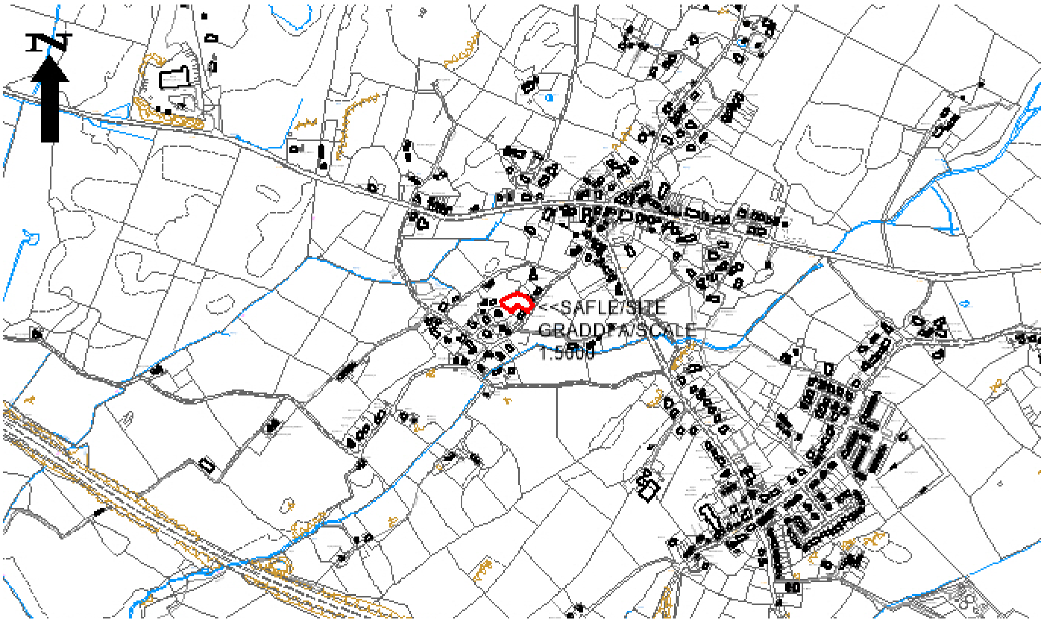
Rhif y Cais: **48C202** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Davies

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land at

Penrallt Bach, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn bellach wedi'i dynnu'n ôl.

12.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

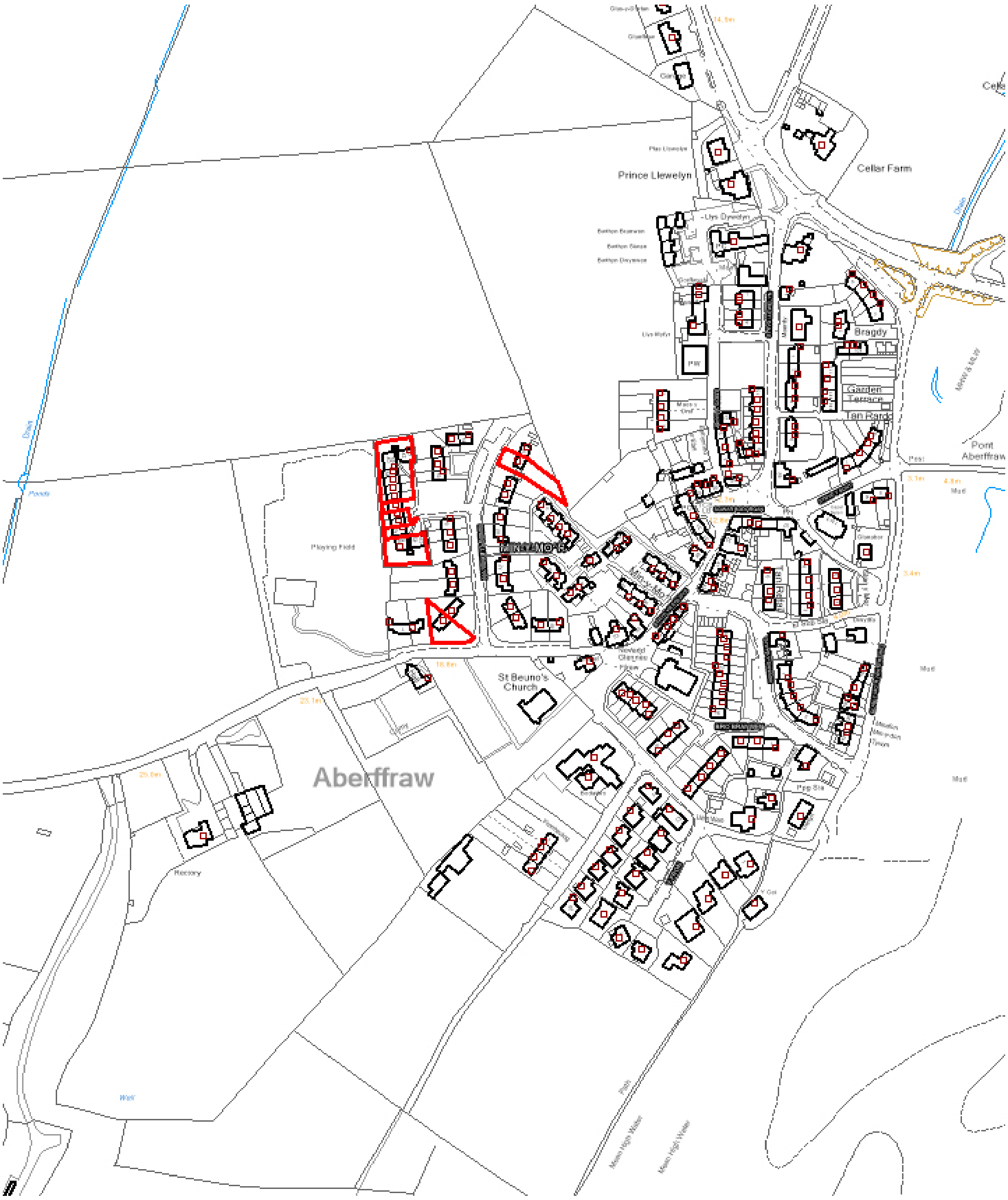
Rhif y Cais: **10LPA1031/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Pennaeth Gwasanaeth (Eiddo)

Cais llawn i osod system insiwleiddio allannol yn / Full application for the installation of external wall insulation at

3, 16, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 a/and 42 Maes Llewelyn, Aberffraw



Planning Committee: 05/04/2017

Report of Head of Planning Service (AL)

Recommendation:

Permit

Reason for Reporting to Committee:

The application is submitted by the Local Authority

1. Proposal and Site

The application lies at Maes Llewelyn, Aberffraw

2. Key Issue(s)

The key issue is whether the proposed scheme is acceptable in terms of impact on adjoining properties and their amenity.

3. Main Policies

Ynys Mon Local Plan
Policy 1 – General Policy
Policy 42 – Design

Gwynedd Structure Plan
Policy D4 – Location, Siting and Design
Policy D29 - Design

Stopped Unitary Development Plan
Policy GP1 – General Control Guidance
Policy GP2 – Design

Planning Policy Wales (9th Edition), January 2016

Technical Advice Note 12 – Design

4. Response to Consultation and Publicity

Councillor Ann Griffith – No response received at the time of writing this report

Councillor Peter Rogers - No response received at the time of writing this report

Community Council – No response received at the time of writing this report

Public Consultation – The application was afforded two means of publicity. These were by the placing of a notice near the site and serving of personal notifications on the owners of neighbouring properties. The latest date for the receipt of representations is the 21/03/2017. At the time of writing this report, no letters of representations had been received.

5. Relevant Planning History

No relevant planning history

6. Main Planning Considerations

The proposed entails the renovation of numbers 3,16,27,28,29,30,32,33,35,36,37,38,39,40,41,42 of Maes Llewelyn estate in Aberffraw.
The proposal is for the replacement of the roofs with new natural slate roofing, new white UPVC windows and doors and the installation of 75mm external insulation. The proposed materials for the proposal are considered acceptable. It is not considered that the proposed scheme will impact the surrounding amenities or any neighbouring properties to a degree that it should warrant a refusal.

7. Conclusion

The proposed development is considered acceptable to the Local Planning Authority.
Consequently, it is my opinion that the proposal should be permitted subject to conditions.

8. Recommendation

Permit

(01) The development to which this permission relates shall be begun not later than the expiration of five years beginning with the date of this permission

Reason: To comply with the requirements of the Town and Country Planning Act 1990.

(02) The development permitted by this consent shall be carried out strictly in accordance with the plan(s) submitted on the 14/02/2016 under planning application reference 10LPA1031/CC.

Drawing number	Date Received	Plan Description
Numbers 1-10 under reference CPF 5631 ELEV (P)	**14/02/2017**	**Proposed elevations**

Reason: For the avoidance of doubt.

In addition the Head of Service be authorised to add to, remove or amend/vary any condition(s) before the issuing of the planning permission, providing that such changes do not affect the nature or go to the heart of the
permission/development.