Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 26 EBRILL 2017 am 1.00 o'r gloch y.p.	WEDNESDAY, 26 APRIL, 2017 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI

Swyddog Pwyllgor	Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Jeffrey M Evans
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
Nicola Roberts

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 16)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, cofnodion y cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 5 Ebrill, 2017.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 17 - 18)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 19 Ebrill, 2017.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 19 - 20)

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

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 21 - 68)

7.1 12C49P/DEL – Casita, Biwmares
7.2 15C30H/FR – Pen y Bont Farm, Malltraeth
7.3 18C225B – Bron Castell, Llanfairynghornwy
7.4 33C190Q/VAR – Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen
7.5 34C304K/1/EIA/ECON – Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni
7.6 47C153 – Plas Newydd, Llanddeusant
7.7 47C154 – Plas Newydd, Llanddeusant

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD (Tudalennau 69 - 76)

8.1 34C705/ECON – Ysgol y Graig, Llangefni

9 CEISIDADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 77 - 82)

11.1 13C194 – Llwyn Llinos, Bodedern

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 83 - 102)

12.1 12LPA1032/CC – 1-17 Bryn Tirion, Biwmares
12.2 12C479B – Rose Hill, Biwmares
12.3 19C98D – 2 Stryd Stanley, Caergybi
12.4 45C480 – Morannedd, Stryd y Capel, Niwbwrch
12.5 46C254B – Ael y Bryn, Lôn Penrhyngarw, Trearddur

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Ebrill 2017

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeffrey M. Evans John Griffith, K P Hughes, W T Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Nicola Roberts.
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio, Swyddog Cynllunio (GJ), Cynorthwywyr Cynllunio, Swyddog Priffyrdd(JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Cynghorwyr Llinos M. Huws (ceisiadau 7.8 & 7.9); H. Eifion Jones (cais 7.3); Peter S. Rogers (cais 7.7); Ieuan Williams (cais 7.3). Y Cynghorydd R.A. Dew – Aelod Portffolio (Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Datblygu Economaidd).

---

1 YMDDIHEURIADAU

Dim wedi eu derbyn.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb a ganlyn:-

Gwnaeth y Cynghorydd Ann Griffith ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.2 ar y rhaglen.

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.4 ar y rhaglen.

Gwnaeth y Cynghorydd Richard O. Jones ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1 ar y rhaglen.

Gwnaeth y Cynghorydd W.T. Hughes ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1 ar y rhaglen.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar1 Mawrth, 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar newid o dan eitem 7.4, tudalen 5 '*Dywedodd y Cadeirydd nad oedd yn ymwybodol o'r cais.*'

DRAFT

Ymddiheurodd y Cadeirydd, roedd y Cynghorydd R.O. Jones wedi gofyn am ymweliad safle cyn y cyfarfod ar ran y Cynghorydd A.M. Jones, Aelod Lleol.

4 YMWELIADAU SAFLE

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

5 SIARADWYR CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.2, 7.5, 7.7, 7.8 a 7.9.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 20C310B/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

Wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, aeth y Cynghorwyr W.T. Hughes a R.O. Jones allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

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

6.2 34C304K/1/EIA/ECON - Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig â 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 â gwaith ar dir yng Ngholeg Menai, Ffordd y Coleg, Langefni.

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

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 and 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 yn ystod y drafodaeth ar y cais hwn er mwyn siarad fel Aelod Lleol. Aeth y Cynghorydd Richard O. Jones, Is-gadeirydd i'r Gadair ar gyfer yr eitem.

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, dywedwyd wrth yr Aelodau bod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfarwydd i ohirio'r cais tra yr oedd Gweinidogion Llywodraeth Cymru yn penderfynu a fyddent yn galw'r cais i mewn ar gyfer penderfynu

DRAFT

arno ai peidio. Yn y cyfarfod hwnnw, dywedwyd wrth y Pwyllgor bod ganddynt ddau opsiwn, naill ai i ohirio'r cais neu ei wrthod yn unol ag argymhelliad y swyddog; penderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais hyd oni fyddai Gweinidogion Llywodraeth Cymru wedi penderfynu a fyddai'n galw'r cais i mewn ai peidio.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio mai dyma yw'r sefyllfa o hyd, mae'n agored i'r Pwyllgor yn y cyfarfod hwn ohirio'r cais neu ei wrthod yn unol ag argymhelliad y swyddog.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes bod y cais yn cael ei ohirio ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd W.T. Hughes.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais am y rheswm a roddwyd.

7.2 18C225B - Cais llawn i godi annedd newydd, 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 Aelod Lleol. Yn y cyfarfod ar 1 Mawrth 2017, penderfynwyd ymweld â'r safle ac fe wnaed hynny ar 15 Mawrth 2017.

Siaradodd Mrs. Elen Pritchard, yr ymgeisydd, o blaid ei chais. Dywedodd Mrs. Pritchard eu bod, fel teulu ifanc, yn dymuno dychwelyd i Lanfairynghornwy lle cawsant eu magu ac i fagu eu teulu eu hunain yn niwylliant gwledig y cefn gwlad.

Dywedodd y Cadeirydd ei bod yn dymuno ymddiheuro i'r Cynghorydd Llinos M. Huws, Aelod Lleol, bod yr ymweliad safle ar gyfer y cais hwn wedi'i gynnal awr yn gynt na'r disgwyl ar ddiwrnod yr ymweliadau safle ar 15 Mawrth 2017. Rhoes i'r Aelod Lleol y cyfle i egluro'r cais yn fanwl petai'n dymuno gwneud hynny.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos M. Huws bod y cais hwn, yn ei barn hi, yn un mewnlenwi ym mhentref Llanfairynghornwy. Cyfeiriodd at yr anheddau a'r eglwys yn ymyl safle'r cais ac roedd o'r farn bod adroddiad y Swyddog yn gamarweiniol pan ddywed bod y datblygiad yn estyniad annerbyniol i'r pentref. Nododd y gellir cymeradwyo cais o'r fath dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r ymgeisydd wedi cydymffurfio'n llwyr gydag argymhellion y Swyddogion Cynllunio ac wedi cytuno i ail-ddylunio'r annedd arfaethedig yn unol â'u cais. Ym marn y Cynghorydd Huws, dylid cefnogi'r cais.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod safle'r cais wedi'i leoli mewn man amlwg ac uchel yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ystyrir nad yw'r cais yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol nac yn estyniad derbyniol o'r pentref. Roedd yr argymhelliad yn un o wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd K.P. Hughes bod 30 metr rhwng yr annedd arfaethedig a'r eiddo cyfagos a 13.5 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig a'r eiddo presennol o'r enw Cae Gwynedd. Roedd y Cyngor Cymuned a'r Swyddogion Priffyrdd yn fodlon gyda'r cais ac roedd yn dymuno cefnogi teulu ifanc sy'n dymuno dychwelyd i'w cymuned leol.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei bod yn amlwg ar yr ymweliad â'r safle arfaethedig bod y cynnig yn un am ddatblygiad mewnlenwi; mae dwy annedd yn gyfagos i'r safle. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans. Ni chafwyd argymhelliad i wrthod y cais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail yr ystyriwyd na fyddai'r cais yn cael effaith andwyol ar y tirlun a'i fod yn safle mewnlenwi.

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

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, oherwydd bod y Pwyllgor bellach wedi bod yn eistedd am dair awr (trafodwyd ceisiadau 7.5, 7.7, 7.8 a 7.9 ar y rhaglen dan Eitem 5 - Siarad Cyhoeddus) bod angen gwneud penderfyniad yn awr, dan ddarpariaethau paragraff 4.1.10 yng Nghyfansoddiad y Cyngor, gan fwyafrif yr Aelodau hynny o'r Pwyllgor a oedd yn bresennol i barhau gyda'r cyfarfod. **Penderfynwyd y dylai'r cyfarfod fynd yn ei flaen.**

7.3 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 Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2017, penderfynwyd ymweld â'r safle ac fe wnaed hynny ar 15 Chwefror 2017. Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Mawrth 2017, penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyriwyd bod y cais yn cyfateb i orddatblygiad yn y cefn gwlad; diffyg llwybr troed addas o'r safle i'r pentref; pryderon ynghylch diogelwch ar y ffyrdd a phryderon ynghylch capasiti'r isadeiledd carthffosiaeth i ddarparu ar gyfer datblygiad o'r fath.

Rhoes y Cynghorydd H. Eifion Jones, Aelod Lleol, grynodeb o hanes cynllunio'r safle. Roedd y cynllun gwreiddiol yn un am 20 uned ond mae'r nifer wedi ei ostwng i 10 yn y cais cyfredol. Rhoes yr ymweliad safle'r cyfle i'r Aelod weld y lôn gul a diffyg pafin a llwybr bysus o'r safle i'r pentref. Mae'r Cyngor Cymuned wedi ailadrodd eu gwrthwynebiadau i'r cynllun ar sail isadeiledd annigonol, traffig ychwanegol ar hyd y lôn gul, diffyg llwybr troed a phafin ac oherwydd bod y safle'n anghynaladwy. Mynegwyd pryder ganddynt hefyd y bydd y cynnig yn creu pentref o fewn pentref fel petai a hynny er anfantais i'r gymuned ac y bydd yn arwain at ddefnyddio'r unedau cartrefi parhaol. Nododd bod yr ymgeisydd yn awr yn cynnig adeiladu pafin ger y safle ond mae'r ffordd fawr yn rhy gul ac nid yw'n berchen ar y tir dan sylw.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod polisïau'r cynllun datblygu yn cefnogi llety o safon uchel ar yr amod nad yw'n gwrthdaro gyda pholisïau neu gyngor arall. Gyda'r gwelliannau sy'n cael eu cynnig drwy'r cynllun plannu eang, bydd y datblygiad yn ymdoddi i'r dirwedd.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies y byddai caniatáu'r cais hwn yn gyfystyr â chaniatáu pentrefan arall o anheddau yn y cefn gwlad. Ailadroddodd ei gynnig blaenorol y dylid gwrthod y cais. Eiliwyd y cynnig hwnnw o wrthod gan y Cynghorydd T.V. Hughes.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y byddai angen egluro'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor hwn petai'r ymgeisydd yn penderfynu apelio yn erbyn y penderfyniad i wrthod. Roedd rhai Aelodau o'r farn bod y tri rheswm a roddwyd yn y cyfarfod diwethaf yn berthnasol yn yr achos hwn.

DRAFT

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid caniatáu'r cais gydag amodau. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeffrey M. Evans.

Yn dilyn y bleidlais, **PENDERFYNWYD ail-gadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais.**

Ymataliodd y Cynghorydd John Griffith ei bleidlais.

7.4 23C280F - Cais ôl-weithredol ar gyfer sied amaethyddol a pharlwr godro ynghyd â chreu pwll slyri, dau seilo a gwaith cysylltiedig yn Plas Llanfihangel, Capel Coch

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

Wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, aeth y Cynghorydd John Griffith allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Yn y cyfarfod ar 1 Mawrth 2017, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog a'r rhesymau a roddwyd oedd y byddai'n cael effaith andwyol ar drigolion lleol; llygredd; goleuni artiffisial a dŵr gwastraff; effeithiau andwyol ar y dirwedd.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, bod y cais hwn wedi cael ei wrthod yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor oherwydd yr effaith ar y dirwedd a'r amgylchedd. Pwysleisiodd mai egwyddor polisïau cynllunio tirwedd yw gwarchod a gwella'r dirwedd ond yn ei farn ef, nid oedd yr opsiynau sgrinio a gynigiwyd gan yr ymgeisydd yn ddigonol yn yr achos hwn. Mae'r Swyddog Cefn Gwlad wedi dweud y câi lleoliad y datblygiad hwn effaith andwyol gymedrol ar y dirwedd; bod safleoedd mwy addas a challach ar y fferm lle gellid bod wedi lleoli'r datblygiad. Mae'r dirwedd yn yr ardal hon yn arbennig o sensitif oherwydd mae peilonau trydan a dau dyrbin gwynt eisoes yn ymyl y safle; mae'r Grid Cenedlaethol hefyd yn bwriadu codi llinell arall o beilonau yn yr ardal. Roedd y Cynghorydd Ieuan Williams o'r farn y dylai'r Pwyllgor ail-gadarnhau ei benderfyniad a gwrthod y cais.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod yr egwyddor o ddatblygiad i ddibenion amaethyddol yn cael ei derbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Er ei fod yn weladwy, roedd y Swyddog o'r farn y byddai effeithiau gweledol y datblygiad yn lleihau dros amser ac oherwydd y camau lliniaru, ni fyddai'n creu newidiadau annerbyniol i'r dirwedd. Mae'r datblygiad yn ddigon pell oddi wrth yr eiddo agosaf ac o'r herwydd ni fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl ac mae'r trefniadau ar gyfer storio slyri yn cwrdd â'r gofynion perthnasol. Roedd yr argymhelliad yn parhau i fod yn un o ganiatáu.

Roedd yr Aelodau a oedd yn gwrthwynebu'r datblygiad yn pryderu bod y prosesau priodol wedi cael eu diystyru yn yr achos hwn. Roeddynt o'r farn bod y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd o'i amgylch. Gallai'r datblygiad achosi llygredd goleuni gyda hynny'n cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

Roedd yr Aelodau hynny a oedd yn cefnogi'r cais yn dweud bod rhaid ystyried y cais ar ei rinweddau a bod rhaid cwrdd ag anghenion yr anifeiliaid ar y fferm yn yr achos hwn a dyma pam fod yr ymgeisydd wedi gweithredu yn y modd hwn ac yn arbennig felly gan ei fod yn ymwybodol o'r ffaith bod y Swyddogion Cynllunio yn bwriadu argymell caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd T. Victor Hughes y dylid ailgadarnhau'r penderfyniad a wnaed gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod blaenorol i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig i wrthod gan y Cynghorydd Lewis Davies. Cynigiodd y Cynghorydd W.T. y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd K.P. Hughes.

Dyma'r bleidlais :-

Gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog :-

Y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, T.V. Hughes, Vaughan Hughes
Cyfanswm 4

Caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog :-

Y Cynghorwyr Jeffrey M. Evans, K.P. Hughes, W.T. Hughes, R.O. Jones
Cyfanswm 4

Ymatal rhag pleidleisio : Y Cynghorydd Nicola Roberts **Cyfanswm 1**

Gwrthodwyd y cais ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

PENDERFYNWYD cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais.

7.5 25C242 – Cadw pwll ynghyd â gwaith draenio yn Tyn Cae, Coedana, Llannerch-y-medd

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

Yn ei gyfarfod ar 2 Tachwedd 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais ac fe gynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 16 Tachwedd 2016.

Soniodd Mr. H.E. Williams **(yn erbyn y cais)** am ei bryderon ynghylch y cais i gadw'r pwll yn Tyn Cae sydd oddeutu 46 metr o hyd a 24 metr o led. Mae'r pwll yn arbennig o fawr ac yn cymryd dŵr o'r ffosydd a holl wastraff iard y fferm. Mae dau garthbwll a gafodd ganiatâd cynllunio beth amser yn ôl ac sydd ddim yn gweithio i'w potensial llawn yn ystod misoedd y gaeaf; nid oedd unrhyw broblemau gyda dŵr wyneb cyn adeiladu'r pwll. Dywedodd Mr Williams nad yw ei danc septig yn gweithio'n iawn yn ystod misoedd y gaeaf. Nododd ei fod ef a chymdogion eiddo cyfagos yn ofni y bydd llifogydd oherwydd y pwll hwn.

Dywedodd Mr. Owain Evans **(o blaid y cais)** bod y Pwyllgor wedi gweld ar yr ymweliad safle ym mis Tachwedd 2016 bod y pwll hwn wedi ymdoddi'n dda i dirwedd yr ardal. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw bryderon mewn perthynas â'r cais hwn. Mae Swyddog Ecolegol y Cyngor Sir yn cefnogi'r cais ac yn gweld mantais o gael pwll o'r fath yn y cefn gwlad. Dywedodd Mr. Evans bod Adran Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor Sir wedi mynegi pryderon am y cais hwn ond ei fod wedi tynnu ei bryderon yn ôl yn dilyn comisiynu adroddiad hydro-ddaearegol gan gwmni annibynnol oherwydd daeth yn amlwg nad oedd unrhyw ollyngiadau sylweddol o waelod y pwll i'r tir. Dywedodd ymhellach bod yr ymgeisydd wedi plannu coed ac wedi codi ffens mewn ymgais i geisio lleddfu pryderon deiliaid eiddo cyfagos.

DRAFT

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod safle'r cais wedi ei leoli yn y cefn gwlad lle ystyrir bod datblygiad o'r fath yn dderbyniol. Mae ystyriaethau draenio a llifogydd wedi cael eu hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynghyd â'r Adran Ddraenio ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Wedi asesu'r adroddiad hydro-ddaearegol, nid yw'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi mynegi unrhyw bryderon pellach. Wedi ystyried yr holl ffeithiau a'r ystyriaethau cynllunio perthnasol, nododd bod yr argymhelliad yn un i ganiatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd K.P. Hughes ei fod ef, fel Aelod Lleol, yn pryderu bod y Swyddogion yn ystyried bod y cais hwn yn dderbyniol oherwydd maent wedi nodi yn yr adroddiad i'r Pwyllgor y bydd, o bosib, yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Nododd bod yr ymgeisydd wedi adeiladu 'Byndiau' er mwyn ailgyfeirio'r dŵr wyneb i'r cwrs dŵr presennol. Roedd yn gwerthfawrogi pryderon deiliaid eiddo cyfagos o ran y posibilrwydd o lifogydd yn eu heiddo oherwydd bod y tir hwn yn cynnwys lefel o bridd a chlai a graean siâl islaw; mae dŵr yn rhedeg drwy'r graean siâl. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mynegodd y Cynghorydd John Griffith yntau fel Aelod Lleol ei bryderon ynghylch problemau llifogydd posibl ac eiliodd y cynnig i wrthod y cais.

Gan nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru a'r adroddiad hydro-ddaearegol wedi codi unrhyw bryderon ynghylch llifogydd, cynigiodd y Cynghorydd Jeffrey M. Evans said y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd Lewis Davies.

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

7.6 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 Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 1 Mawrth 2017, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe gynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 15 Mawrth March, 2017.

Dywedodd y Cynghorydd K.P. Hughes, fel Aelod Lleol, bod y cais hwn yn un am annedd ar gyfer teulu ifanc lleol sy'n dymuno magu teulu yn y cefn gwlad. Dywedodd bod modd cefnogi ceisiadau am blotiau sengl dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Yn ei farn ef, roedd y cynnig hwn yn dderbyniol ac yn un y dylid ei gefnogi. Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd W.T. Hughes.

Dywedodd y Cynghorydd T.V. Hughes fod y datblygiad ar dir anwastad a chreigiog ac nad oes unrhyw eiddo arall naill ochr i'r safle. Cynigiodd y Cynghorydd T.V. Hughes y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

Ymataliodd y Cynghorwyr Lewis Davies a Jeffrey M. Evans eu pleidleisiau.

7.7 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 gyferbyn â The Marram Grass Cafe, White Lodge, Niwbwrch

DRAFT

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

Yn ei gyfarfod ar 1 Mawrth 2017, penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle ac fe wnaed hynny ar 15 Mawrth 2017.

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor ar gyfer y drafodaeth ar y cais hwn er mwyn siarad fel Aelod Lleol. Aeth y Cynghorydd Richard O. Jones, Is-gadeirydd i'r Gadair ar gyfer yr eitem.

Cododd Mr. Gwyndaf Rowlands **(yn erbyn y cais)** y prif bryderon isod mewn perthynas â'r cais hwn:-

- Effaith andwyol ar 13 erw o dir amaethyddol;
- Mae angen ystyried pryderon y trigolion lleol ac mae'r Cyngor Cymuned lleol wedi gwrthwynebu'r cais;
- Cafodd cais ar y safle hwn ei wrthod yn Rhagfyr 2015 a dywedodd y Swyddog Cynllunio ar y pryd yn yr adroddiad i'r Pwyllgor '*mae pawb yn falch o weld busnes lleol yn ffynnu ond fedrwn ni ddim cytuno i'r cynlluniau hyn fynd yn eu blaenau ar draul yr amgylchedd lleol';*
- Mae'r amcangyfrif o nifer y cyfleoedd cyflogaeth y bydd y datblygiad yn eu creu yn uchelgeisiol;
- Mae'n anghydnaws â'r ardal a chaiff effaith weledol andwyol ar yr AHNE;
- Pryderon ynghylch sŵn, iechyd a diogelwch a llygredd goleuni oherwydd y lle parcio ar gyfer 69 o gerbydau.

Gofynnodd yr Aelodau i Mr. Rowlands egluro pryderon y trigolion oherwydd y posibilrwydd o aflonyddwch sŵn o'r datblygiad arfaethedig. Dywedodd Mr. Rowlands y bu bandiau byw yn chwarae yn y gorffennol yng Nghaffi Marram Grass a bod modd clywed cerddoriaeth uchel ym mhentref Niwbwrch. Nododd fod twristiaeth yn bwysig i'r ardal a bod pobl yn dod i gerdded ac i fwynhau heddwch a thawelwch yr ardal.

Siaradodd Mr. Liam Barrie, yr ymgeisydd, o blaid ei gais. Dywedodd Mr. Barrie mai'r rheswm am gyflwyno cais hwn oedd oherwydd bwriad y Cyngor i wahardd parcio ar yr A4060 drwy osod llinellau melyn ar y ffordd ger ei fusnes. Cymerwyd pryderon y gymuned leol i ystyriaeth ac maent wedi gweithio'n agos gyda'r Swyddogion Cynllunio er mwyn cyflwyno prosiect cynaliadwy. Mae'r cais yn ymwneud â thir yn y cae chwarae sydd eisoes wedi cael ei ganiatáu a bydd yn darparu cyfleusterau parcio ychwanegol ar gyfer cwsmeriaid Marram Grass ac aelodau'r gymuned leol ac ymwelwyr i'r ardal. Nid yw'r safle mewn Parth Llifogydd oherwydd mae cannoedd o bobl yn cerdded ar draws y tir er mwyn mwynhau'r llwybr arfordirol. Mae'r gymuned angen cyfleon cyflogaeth a gall Caffi Marram Grass gynnig hyfforddiant i bobl ifanc yn y diwydiant bwyd.

Holodd yr Aelodau Mr. Barrie ynghylch cywirdeb ei ragdybiaethau o ran y cyfleon cyflogaeth y bydd y busnes yn eu creu. Dywedodd Mr. Barrie yn ei ymateb y rhagwelir y bydd y datblygiad yn arwain at gynnydd yn y staff presennol yn Marram Grass. Rhoes ffigyrau bras ynghylch nifer y staff amser llawn, rhan amser a thymhorol yn y busnes. Hefyd, rhoes ragamcanion o'r incwm posibl o'r datblygiad arfaethedig a'r modd y bydd busnesau lleol eraill hefyd yn elwa yn sgil ehangu Marram Grass; mae'r caffi'n hyrwyddo'r defnydd o gynnyrch lleol gan gynhyrchwyr ar yr Ynys.

Cyfeiriodd yr Aelodau at bryderon y trigolion lleol ynghylch y sŵn a'r niwsans y bydd traffig ychwanegol yn ôl ac ymlaen o'r caffi eu creu a gofynnwyd sut y bydd yr ymgeisydd yn lliniaru'r materion hyn. Dywedodd Mr. Barrie bod miloedd o goed wedi

DRAFT

cael eu plannu ar eu tir yn ystod yr ychydig flynyddoedd diwethaf a bod gwarchod bywyd gwyllt yn bwysig iawn iddynt. Fel rhan o’r cais, dywedodd y bydd llefydd parcio ychwanegol ar y safle yn sicrhau ba fydd pobl yn parcio ar y briffordd gyhoeddus ac maent wedi dewis rhan sychach o’r tir ar gyfer y llefydd parcio hyn.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, Aelod Lleol ei fod yn gwbl gefnogol i’r cais. Nododd y byddai dyluniad y datblygiad yn sicrhau darpariaeth lladd sŵn ac yn dileu niwsans sŵn o’r safle. Fodd bynnag, dywedodd bod angen cynnwys amod yn y caniatâd ynghylch oriau agor.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith, Aelod Lleol, bod pryder mawr yn lleol ynghylch y cais hwn. Nododd fod Caffi Marram Grass wedi derbyn cyhoeddusrwydd yn y papurau newydd a’r cyfryngau oherwydd llwyddiant y busnes ond nad oes modd i drigolion lleol leisio eu pryderon. Cyfeiriodd at y ddeiseb sy’n cefnogi’r cais ond ymddengys bod y rhan fwyaf o’r bobl sydd wedi ei llofnodi yn byw oddi ar yr Ynys. Dywedodd y Cynghorydd Griffith ei bod yn gwrthwynebu’r cais fel a ganlyn :-

- Effaith ar y dirwedd – mae un ochr o’r ffordd at y caffi mewn AHNE ac mae’r ochr arall o’r ffordd mewn Ardal Dirwedd Arbennig. Mae’r tir yn gynefin sefydledig ar gyfer madfallod cribog ac mae adar mudo sydd mewn perygl yn dychwelyd i’r safle’n rheolaidd;

- Roedd hi’n gwerthfawrogi bod cannoedd o goed wedi cael eu plannu gan yr ymgeisydd fel byffer ond maent yn fath o goed a fydd yn colli eu dail yn ystod yr hydref; fe gymer 20 mlynedd i unrhyw sgrinio fod yn effeithiol fel parth byffer;

- Trigolion lleol yn colli mwynderau – niwsans sŵn oherwydd mae’r ymgeisydd yn bwriadu agor y caiff o 8.00 a.m., tan hanner nos o ddydd Llun i ddydd Sadwrn a 8.00 a.m. i 11.00 p.m., ar ddydd Sul a Gwyliau’r Banc. Gofynnodd a fydd ceisiadau am ymestyn yr oriau agor yn cael eu cyflwyno petai partïon neu wleddau priodas yn cael eu cynnal yn y bwyty.

- Cafwyd llifogydd drwg yn yr ardal ar Ddydd Gŵyl San Steffan llynedd a gofynnodd y a fedr yr isadeiledd carthffosiaeth ymdopi gyda datblygiad pellach;

- Mae’r ymgeisydd wedi darparu lle parcio i drigolion lleol ar eu tir ond nid oedd y trigolion wedi gofyn am gyfleuster o’r fath; mae yn yr ardal ddigon o adeiladau i gynnal digwyddiadau a chyfarfodydd yn barod, h.y. Institiwt Prichard Jones, yr eglwys a’r ysgol gynradd newydd fydd yn cael ei hadeiladu yn yr ardal yn y dyfodol;

- Ymddengys bod cynllun busnes yr ymgeisydd yn uchelgeisiol o ran y swyddi a’r incwm a fydd yn cael eu creu yn sgil y datblygiad.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio ei fod yn gwerthfawrogi y gwrthodwyd cais i ddatblygu’r safle yn Rhagfyr 2015 oherwydd yr effaith ar yr AHNE a phroblemau parcio; mae’r cais hwn wedi cael ei gyflwyno i’r Pwyllgor er mwyn rhoi sylw i, ac ymateb i’r rhesymau hynny dros wrthod. Mae’r maes parcio wedi cael ei ail-leoli i orllewin y safle blaenorol ac mae’n cynnwys opsiynau sgrinio drwy blannu coed ac mae’r adeilad yn llai. Mae’r fynedfa wedi cael ei hail-leoli drwy’r caeau chwarae ac mae llecynnau parcio ychwanegol wedi cael eu darparu. Mae polisïau cynllun yn cefnogi datblygiad o’r fath a fydd yn creu cyfleon cyflogaeth nad ydynt yn achosi newidiadau annerbyniol i’r amgylchedd ac ym marn y Swyddogion Cynllunio, ni fydd y cynllun diwygiedig a gyflwynwyd i’r Pwyllgor hwn yn cael effaith andwyol ar y dirwedd i’r graddau y byddai hynny’n cyfiawnhau gwrthod y cais. Dywedodd y byddai amodau’n

DRAFT

cael ei rhoi ar y caniatâd ar gyfer gwaith tirlunio pellach ar y safle. Yn ogystal, ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer y datblygiad heb i hynny effeithio ar yr anheddau cyfagos. Mae'r Swyddogion Priffyrdd yn fodlon gyda'r isadeiledd priffyrdd a pharcio ar y safle. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu'r cais.

Roedd rhai Aelodau'n pryderu am yr isadeiledd priffyrdd a chyda pobl yn croesi'r ffordd yn ôl ac ymlaen o Marram Grass ar bob awr o'r dydd. Dywedwyd bod twristiaid yn dod i'r ardal i gerdded ac i fwynhau'r dirwedd heddychlon. Roedd yr effaith ar fwynderau'r trigolion lleol hefyd yn achosi pryder.

Roedd rhai Aelodau'n gwerthfawrogi bod yr ymgeisydd wedi ail-ddylunio ac wedi rhoi sylw i'r problemau parcio a godwyd yn y cais a gyflwynwyd ac a wrthodwyd yn 2015. Er bod ymwelwyr a thrigolion lleol yn mwynhau tawelwch yr ardal, maent hefyd eisiau bwyd da sydd wedi ei gynhyrchu'n lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd W.T. Hughes y dylid gwrthod y cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies oherwydd yr effaith niweidiol ar y dirwedd a phroblemau priffyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeffrey M. Evans y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Dyma oedd y bleidlais :-

Gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddogo the Officer's recommendation :-

Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, T.V. Hughes, W.T.Hughes   C**yfanswm 4**

Cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog :-

Y Cynghorwyr Jeffrey M. Evans, K.P. Hughes, Vaughan Hughes, R.O. Jones, Nicola Roberts. **Cyfanswm 5**

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

7.8 47C153 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa ynghyd â chreu estyniad i'r fynwent bresennol ar dir gyferbyn â Plas Newydd, Llanddeusant

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

Yn ei gyfarfod ar 1 Mawrth 2017, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe wnaed hynny ar 15 Mawrth 2017.

Siaradodd Mr. Owain S. Owen, yr ymgeisydd, o blaid ei gais. Rhoes Mr. Owen gefndir ei deulu a soniodd am eu dymuniad i ddychwelyd i'r ardal lle cawsant eu magu. Dywedodd bod ei wraig ac yntau'n dymuno magu eu plant yn y gymuned lle gafodd ef ei fagu fel plentyn. Fel rhan o'i gais, nododd ei fod yn cynnig tir ar gyfer ei ddefnyddio i ymestyn y fynwent sydd ger y datblygiad arfaethedig. Dywedodd Mr. Owen ei fod yn dymuno bod yn ymyl ei fam sy'n wraig weddw ac i fod o gymorth i'w frawd ar fferm y teulu yn Plas Newydd.

DRAFT

Dywedodd y Cadeirydd ei bod yn dymuno ymddiheuro i’r Cynghorydd Llinos M. Huws, Aelod Lleol, bod yr ymweliad safle ar gyfer y cais hwn wedi’i gynnal awr yn gynt na’r disgwyl ar ddiwrnod yr ymweliadau safle ar 15 Mawrth 2017. Rhoes i’r Aelod Lleol y cyfle i egluro’r cais yn fanwl petai’n dymuno gwneud hynny.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos M. Huws, Aelod Lleol, bod y cais hwn yn un gan deulu ifanc lleol sy’n dymuno dychwelyd i Landdeusant i fod yn ymyl cartref eu teulu ac i fagu eu teulu yn y cefn gwlad. Nododd fod cais blaenorol gyferbyn â’r safle hwn wedi cael ei ganiatáu. Gellir cymeradwyo’r cais hwn dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio nad yw’r cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn oherwydd y byddai’n ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i mewn i’r cefn gwlad gan ymwthio mewn modd annymunol i’r dirwedd ac y byddai hynny’n niweidio cymeriad a mwynderau’r ardal leol.

Dywedodd y Cynghorydd K.P. Hughes bod anheddau eraill dros y ffordd i safle’r cais. Yn ei farn ef, byddai’r cynnig yn estyniad naturiol i’r pentref a bod angen cefnogi pobl ifanc leol sy’n dymuno dychwelyd i’w cymunedau lleol. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes y dylid cefnogi’r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd W.T. Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail yr ystyriwyd bod y cais yn estyniad rhesymol o’r pentref ac na fydd yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos.

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

7.9 47C154 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa newydd ar dir gyferbyn â Plas Newydd, Llanddeusant

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

Yn ei gyfarfod ar 1 Mawrth 2017, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â’r safle ac fe wnaed hynny ar 15 Mawrth 2017.

Siaradodd Ms. Llio S. Owen, yr ymgeisydd, o blaid ei chais. Rhoes Ms. Owen y cefndir i’w theulu a’i dymuniad i ddychwelyd i fyw i Landdeusant er mwyn cefnogi ei theulu. Dywedodd ei bod hi a’i phartner yn dymuno bod yn rhan o fywyd gwledig y bentrefan wledig yn yr ardal hon ac i fod yn rhan o’r diwylliant Cymreig yn Llanddeusant. Nododd ei bod wedi cynnig rhan o’r tir datblygu i’r Awdurdod Priffyrdd fel y gellir gwella’r rhwydwaith priffyrdd yn yr ardal; cyfeiriodd hefyd at ddamweiniau a oedd wedi digwydd yn yr ardal.

Dywedodd y Cadeirydd ei bod yn dymuno ymddiheuro i’r Cynghorydd Llinos M. Huws, Aelod Lleol, bod yr ymweliad safle ar gyfer y cais hwn wedi’i gynnal awr yn gynt na’r disgwyl ar ddiwrnod yr ymweliadau safle ar 15 Mawrth 2017. Rhoes i’r Aelod Lleol y cyfle i egluro’r cais yn fanwl petai’n dymuno gwneud hynny.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos M. Huws, sef un o’r Aelodau Lleol, fod yr ymgeisydd yn dymuno dychwelyd i fyw i Landdeusant i gefnogi ei mam, sy’n wraig weddw, a'i theulu. Cwpl ifanc lleol yw hwn sy'n dymuno byw yn yr ardal lle magwyd nhw fel plant. Gellir cymeradwyo’r cais hwn o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio nad yw’r cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan

DRAFT

y byddai'n ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i'r cefn gwlad a byddai'n ymwthio'n annymunol i'r dirwedd gan niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail yr ystyriwyd bod y cais yn estyniad rhesymol i'r pentref ac na fydd yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n otomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais).

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GROES I BOLISI

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 14C164F – Cais i ymestyn cwrtil preswyl y tai newydd ger Tryfan, Trefor.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno gan fod yr ymgeisydd yn ffrind i 'swyddog perthnasol'. Mae'r cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio mai cais yw hwn i gadw'r estyniad i gwrtil preswyl y ddau eiddo ac oherwydd bod y cwrtil estynedig y tu cefn i'r eiddo ac yn ymestyn ymhellach i mewn i'r cae ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd W.T. Hughes y cynnig.

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

11.2 15C108B – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol yn annedd ynghyd ag addasu ac ehangu a chreu mynedfa newydd i geir yn Dryll, Bodorgan

DRAFT

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno gan fod yr ymgeisydd yn ffrind i 'Gynghorydd cyfredol'. Mae'r cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Wedi datgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Ann Griffith y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad yn ei gylch.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Jeffrey M. Evans y cynnig.

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

11.3 47C157 – Cais ôl-weithredol i greu mynedfa newydd i geir ynghyd â chau'r fynedfa bresennol yn Plas Newydd, Llanddeusant.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno gan fod yr ymgeisydd yn ffrind i 'swyddog perthnasol'. Mae'r cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Cynigiodd y Cynghorydd T V Hughes fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 12C49P/DEL –Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (09) (cyfyngu oedran y preswylydd) o ganiatâd cynllunio rhif 12C49M/VAR (codi 35 o fflatiau preswyl) yn Casita, Biwmares.

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

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio mai cais yw hwn i ddileu amod (09) o ganiatâd cynllunio 12C49M / VAR sy'n nodi mai dim ond pobl dros 55 oed y caniateir iddynt fyw yn yr unedau. Gosodwyd yr amod yn wreiddiol am fod yr ymgeiswyr yn arbenigo mewn darparu ar gyfer pobl dros 55 oed. Fodd bynnag, o ganlyniad i newidiadau yn y farchnad ac ansicrwydd ynghylch a fyddai'r unedau yn cael eu prynu, byddai dileu'r amod yn caniatáu ar gyfer ystod ehangach o ddarpar brynwyr ac yn cynyddu tebygolrwydd y datblygiad. Mewn perthynas â thai fforddiadwy, cytunwyd ar gyfraniad o £100,000 yn y Cytundeb Adran 106 blaenorol a osodwyd fel amod gyda chymeradwyo'r cais. Mae'r ddarpariaeth tai fforddiadwy yn cael ei thrafod ar hyn o bryd gyda'r ymgeisydd a chaiff y mater hwn ei gynnwys mewn cytundeb newydd. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio hefyd fod angen cwblhau gwaith i sefydlogi'r ddaear cyn dechrau unrhyw waith arall fel yn y cais blaenorol, a bod yr amod hwn yn parhau i fod yn rhan o'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies, fel un o'r Aelodau Lleol, fod y cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a bod y gwaith sefydlogi tir yn achos pryder i'r trigolion lleol ac i Gyngor Tref Biwmares. Roedd o'r farn y dylid cadw'r cyfyngiad oed. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais ac eiliodd y Cynghorydd T.V. Hughes y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeffrey M. Evans y dylid gohirio rhoi sylw i'r cais er mwyn

DRAFT

caniatáu i'r Swyddog gael gwybod gan y datblygwr pam fo eisiau dileu'r amod cyfyngiad oed mewn perthynas â datblygu'r safle. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig i ohirio rhoi sylw i'r cais.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith a T.V. Hughes i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeffrey M. Evans, K.P. Hughes, W.T. Hughes a Nicola Roberts i ohirio ystyried y cais. **Gwrthodwyd y cais ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.**

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail yr ystyriwyd nad yw'r cais yn bodloni anghenion yr ardal leol a bod angen datblygiad o'r fath ar gyfer pobl dros 55 oed.

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

12.2 33C190Q/VAR –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'r fynedfa wreiddiol ar gyfer cerbydau i'r safle yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen

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

Fel Aelod Lleol, cynigiodd y Cynghorydd T.V. Hughes y dylid ymweld â'r safle gan fod Cyngor Cymuned Llanfihangel Esceifiog wedi mynegi gwrthwynebiad i'r cais ar y sail bod y ffordd sy'n arwain at y fynedfa i'r chwarel yn anaddas. Maent hefyd wedi nodi y dylid cau'r fynedfa sy'n destun y cais hwn yn sgil amod sy'n gysylltiedig â'r caniatâd ar gyfer y fynedfa a ddefnyddir ar hyn o bryd. Eiliodd y Cynghorydd K.P. Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd.

12.3 34LPA1033/CC –Cais llawn ar gyfer gosod lifft platfform allanol ynghyd â gwaith cynnal a chadw ac ailfodelu yn 6 - 29 Llawr y Dref, Llangefni.

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

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts.

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

12.4 48C203 – Cais ôl-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn 31 Maes Meurig, Gwalchmai

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod sylfeini'r estyniadau yn ffinio â thir sy'n eiddo i'r Cyngor ac y cyflwynwyd rhybudd arno.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts.

DRAFT

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

13 MATERION ERAILL

13.1 21LPA727A/CC – 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 â newid gosodiad a man parcio presennol a chreu cilfan yn Ysgol Parc y Bont, Llanddaniel

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod y cais hwn wedi ei gymeradwyo'n flaenorol yn y cyfarfod ym mis Ionawr, 2017. Dygwyd y cais yn ôl i'r Pwyllgor i roi gwybod iddo fod cynlluniau diwygiedig wedi dod i law. Mae'r cynlluniau'n dangos llwybr cerdded cyson sy'n 1.8m o led, ynghyd â chroesfan i gerddwyr a chadarnhad y bydd polyn telegraff ger y fynedfa yn aros lle mae. Nid oes unrhyw newidiadau i'r estyniadau a gymeradwywyd.

PENDERFYNWYD nodi'r wybodaeth.

13.2 48C202 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Penrallt Bach, Gwalchmai.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod y cais uchod wedi ei dynnu'n ôl.

Nodi fod y cais wedi ei dynnu'n ôl.

CAIS HWYR A GYMERADWYWYD I'W DRAFOD GAN Y CADEIRYDD

Gweddill y Ceisiadau

13.3 10LPA1031/CC – Cais llawn ar gyfer gosod deunydd inswleiddio waliau allanol yn 3, 16, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 a 42 Maes Llewelyn, Aberffraw

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan yr Awdurdod Lleol. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod yr eitem wedi ei chyflwyno gan y Cadeirydd i'w hystyried fel eitem frys. Nid oedd rhywfaint o'r gwaith a gontractiwyd sydd eisoes wedi ei wneud angen caniatâd cynllunio ond mae angen caniatâd ar gyfer gwaith arall sydd heb ei wneud hyd yma ar gladin allanol yr anheddau a byddai unrhyw oedi yn golygu costau uwch i bwrs y wlad.

Cytunodd y Cadeirydd i ganiatáu cyflwyno'r adroddiad fel eitem hwyr a brys gan y byddai oedi cyn gwneud penderfyniad yn arwain at gostau ychwanegol i'r pwrs cyhoeddus.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd K.P. Hughes y cynnig.

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

Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH
CADEIRYDD

DRAFFT

DRAFFT

YMWELIADAU Â SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 19 Ebrill, 2017

PRESENNOL:	Y Cynghorydd R.O. Jones – Is-Gadeirydd yn y Gadair Y Cynghorwyr John Griffith, K.P. Hughes, T. Victor Hughes.
WRTH LAW:	Swyddog Cynllunio (SCR), Swyddog Cynllunio (OWH), Swyddog Priffyrdd (JAR).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeffrey M. Evans, Ann Griffith, Vaughan Hughes. Y Cynghorydd H. Eifion Jones (Aelod Lleol)
HEFYD YN BRESENNOL:	Dim

---

1 33C190Q/VAR – CAIS O DAN ADRAN 73 I DDIWYGIO AMOD (03) YNG NGHANIATÂD CYNLLUNIO CYF 33C190 (ADOLYGU AMODAU CYNLLUNIO YN UNOL Â DEDDF YR AMGYLCHEDD 1995) ER MWYN CAEL DEFNYDDIO'R FYNEDFA WREIDDIOL I'R SAFLE YN CHWAREL BWLCH GWYN, GAERWEN

Ymwelodd yr Aelodau â'r safle a chadarnhawyd manylion y cynllun. Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd y byddai'r fynedfa'n cael ei diwygio er mwyn caniatau digon o le i lorïau droi wrth fynd i mewn ac allan o'r safle. Cadarnhawyd manylion a lleolioad y cynllun i ledu'r ffordd.

Y CYNGHORYDD R.O. JONES

IS-GADEIRYDD YN Y GADAIR

This page is intentionally left blank

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

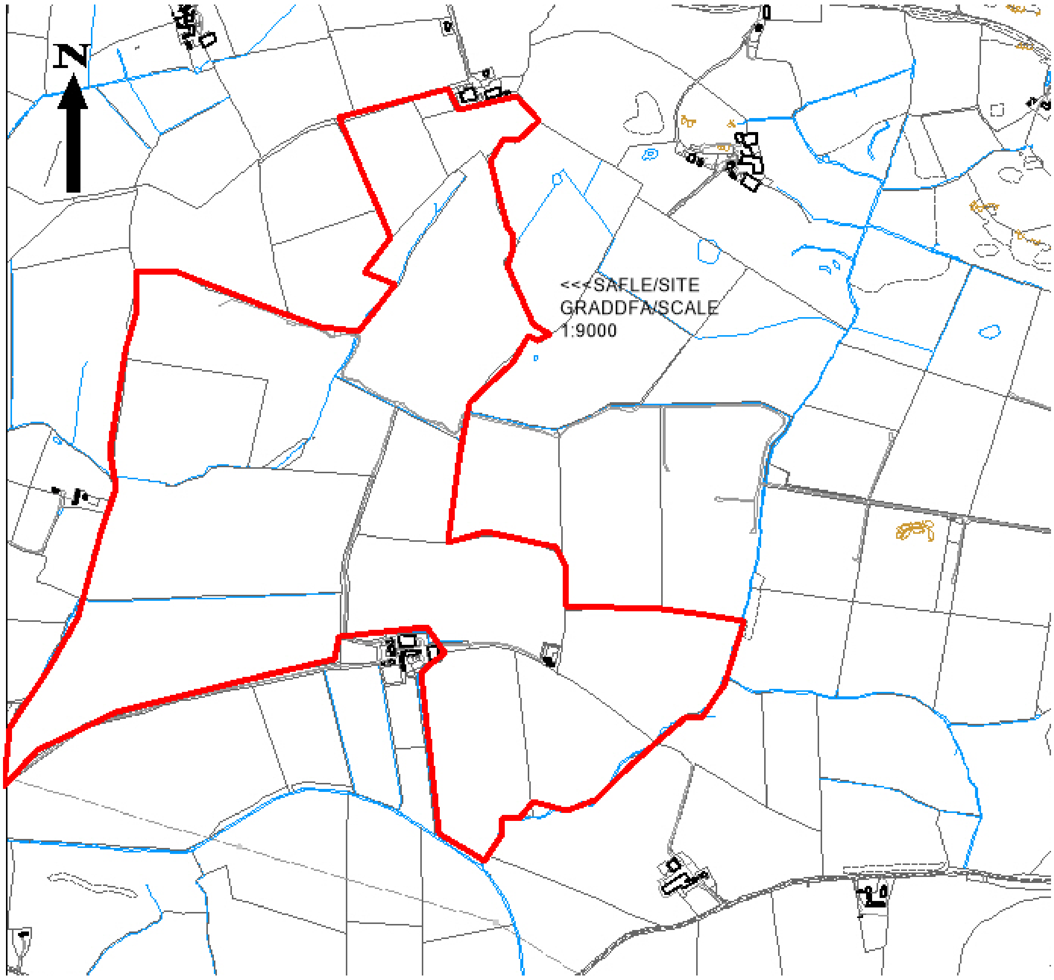
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

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: 26/04/2017

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.

7.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

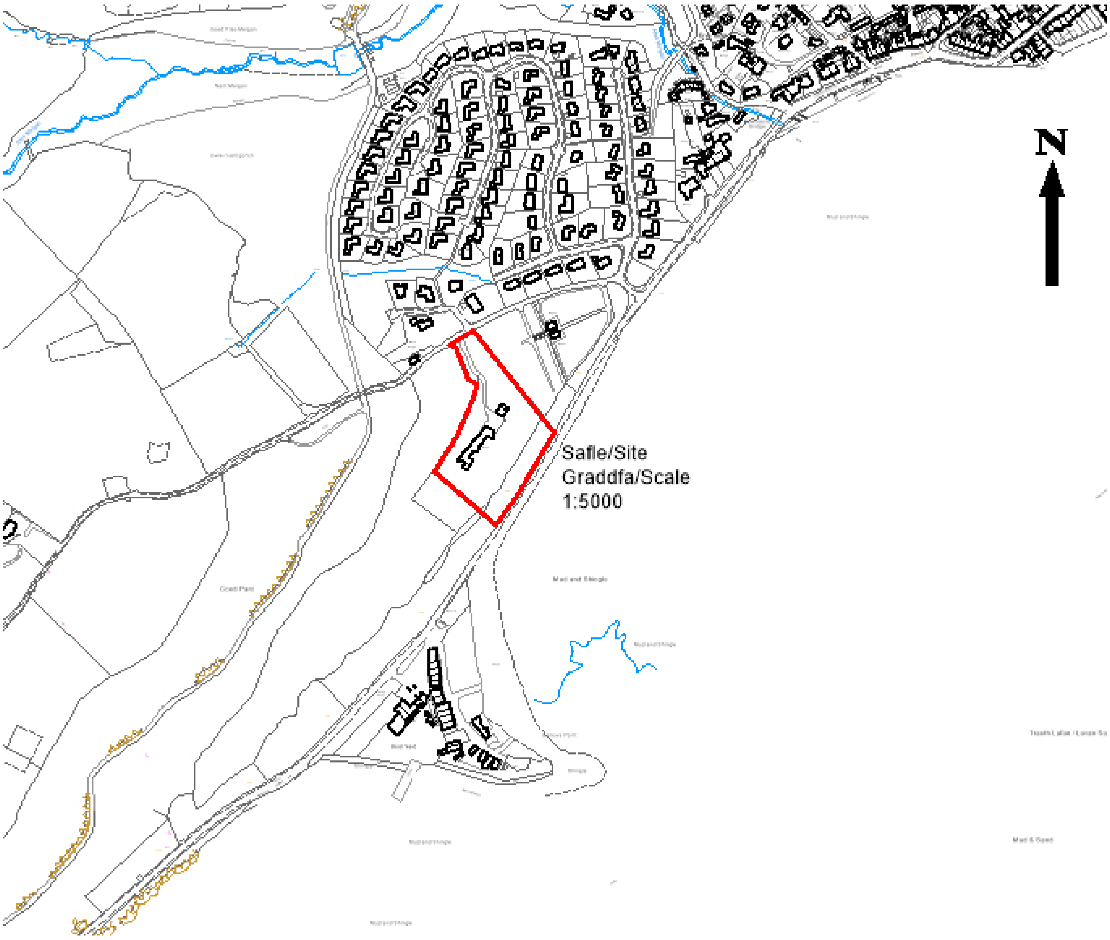
Rhif y Cais: **12C49P/DEL** Application Number

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: 26/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn wreiddiol yn dilyn cais gan yr Aelod Lleol, L Davies. Fodd bynnag, penderfynwyd gwrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor ac o'r herwydd, mae'r cais yn cael ei ailgyflwyno yn dilyn y cyfnod "cnoi cil" angenrheidiol o fis.

"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."

Yn unol â'r uchod, ymdrinnir isod â phob un o'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais.

Y rheswm dros wrthod a roddwyd yn y cyfarfod diwethaf oedd:

"Nid yw'r cynnig yn rhoi sylw i anghenion yr ardal leol oherwydd mae angen yn bodoli ar gyfer tai o'r math yma sy'n darparu ar gyfer anghenion yr henoed."

Mae'r cais fel y cafodd ei gyflwyno yn un i amrywio amod ar y caniatâd gwreiddiol sy'n mynnu bod y sawl sy'n byw ynddynt dros 55 oed.

Yr hyn y dylid ei asesu yw a fyddai modd rhoi caniatâd cynllunio ai peidio ar gyfer y datblygiad arfaethedig heb yr amod.

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Biwmares fel a nodir yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Oherwydd hyn, derbynnir yr egwyddor o ddatblygiad preswyl. Nid oes unrhyw gyfeiriad yn unman ym mholisïau'r Cynllun Datblygu at gyfyngu datblygiad preswyl derbyniol i bobl dros oedran penodol. Oherwydd hyn, nid oes angen cynllunio i fynnu ar amod o'r fath.

Cafodd y defnydd derbyniol o'r cynnig ei nodi'n glir yn yr amod a ddywed "i'w ddefnyddio i ddibenion C3 (Annedd)."

Mae'r defnydd hwn a gymeradwywyd yn wahanol i dai gwarchod ar gyfer yr henoed ac o'r herwydd ni fedrir gosod amod yn dweud angen llety o'r fath yn yr achos hwn. Dylid nodi nad oes unrhyw angen am dai gwarchod marchnad agored yn yr ardal leol.

Gan gadw'r materion hyn mewn cof, ystyrir y gellid caniatáu cais am y nifer o anheddau marchnad agored heb unrhyw gyfyngiadau.

1. 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.

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

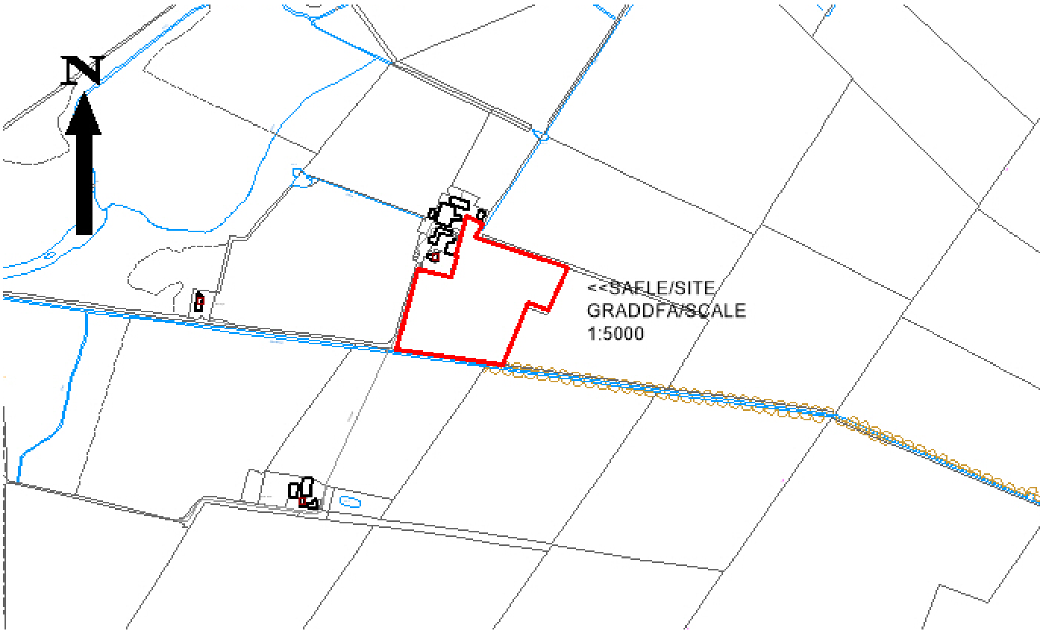
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

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: 26/04/2017

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 (9^{fed} 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 (9^{fed} Argraffiad) .

7.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

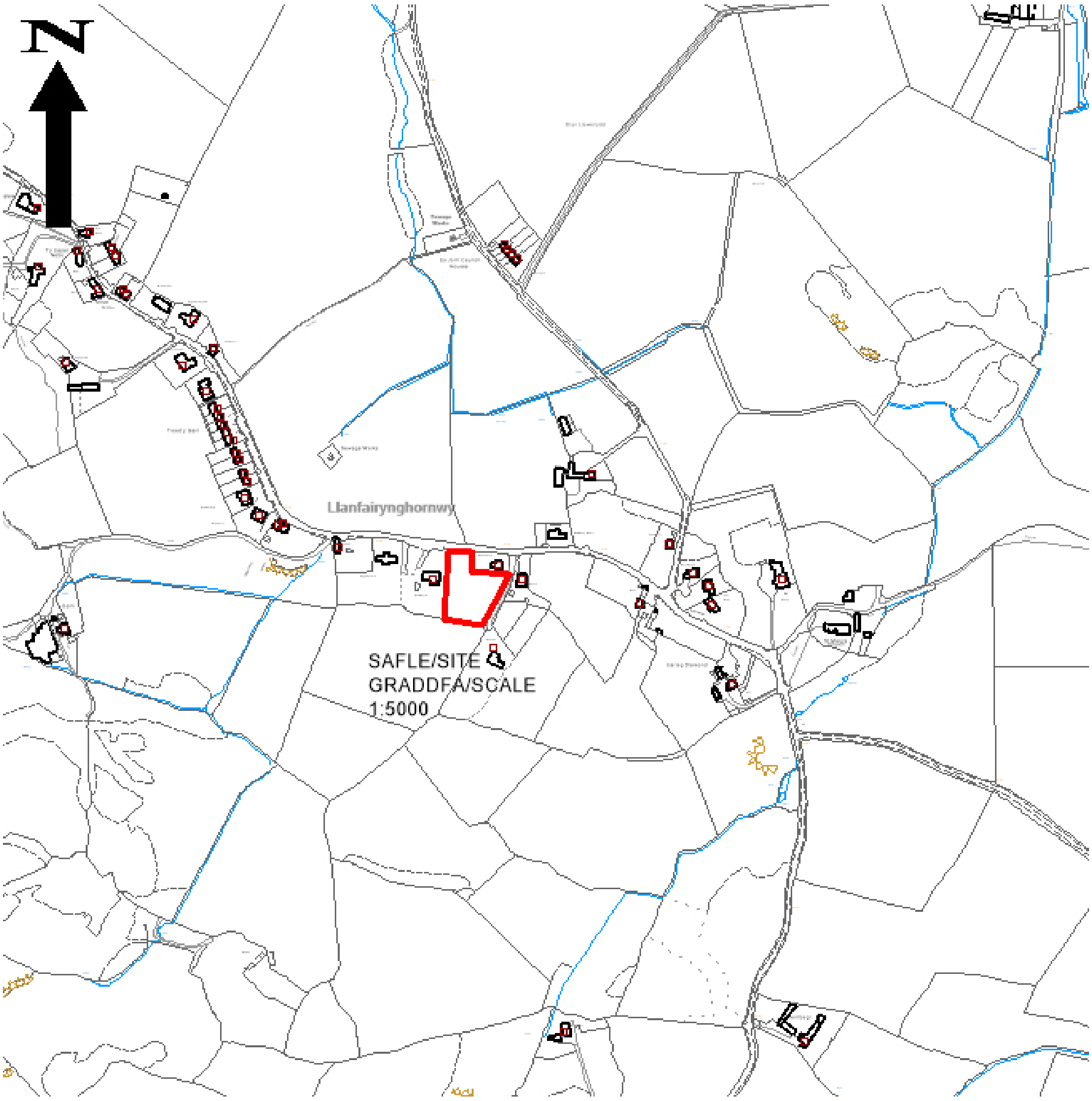
Rhif y Cais: **18C225B** Application Number

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: 26/04/2017

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 1af Mawrth 2017, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Mawrth 2017 ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn ei gyfarfod ar 5ed Ebril, 2017, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau canlynol:

Safle mewnlenwi yn ffurfio rhan o ffurf adeiledig y pentref na fyddai'n achosi niwed i'r tirlun.

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) Safle mewnlenwi sy'n ffurfio rhan adeiledig o'r pentref heb achosi niwed i'r tirlun.

Cafwyd cais am annedd newydd ar dir ger Arwelfa a gyferbyn â'r Ganolfan Gymunedol leol sydd wedi'i lleoli 60 metr i'r dwyrain o safle'r cais presennol ac fe wrthodwyd y cais hwnnw. Cofrestrwyd apêl (cyfeirnod apêl APP/L6805/A/14/2226611) ac yn ei benderfyniad ar yr apêl fe nododd yr Arolygydd Cynllunio:

9. Mae safle'r apêl wedi'i wahanu o'r anheddau ar bob ochr gan wrychoedd/coed a ffensys ac mae'r rhain yn cynrychioli gwahanfur ffisegol amlwg rhwng y rhannau hynny o'r pentref sydd wedi'u hadeiladu ar hyd y ffyrdd a'r cae amaethyddol. Mae'r ffiniau cryf i'r cae pan edrychir arnynt yng nghyd-destun tir amaethyddol tu hwnt yn atgyfnerthu'r ymddangosiad gwledig yn wahanol i unrhyw berthynas gyda ffurf adeiledig y setliad. Mae hyn yn amlwg yn enwedig pan welir y lleoliad o dir uwch ar yr isffordd i'r gorllewin ac o isffordd ar wahân i'r gogledd-ddwyrain o'r setliad. Byddai unrhyw annedd ar y safle yn arwain at strwythur amlwg y byddai modd ei weld o ffyrdd cyfagos a byddai'n amharu ar gymeriad gwledig agored y cae, sydd fel nifer o rai eraill i'w gweld yma ac acw ar hyd y ffordd i'r setliad.

Ym mharagraff 10 o benderfyniad yr apêl, nododd yr Arolygydd:

10. Byddai’r angen am lain welededd a fyddai’n golygu tynnu’r gwrychyn presennol a’r wal gerrig o flaen y safle yn gwaethygu effaith andwyol y cais ar gymeriad gwledig yr ardal.

Er bod yr Arolygydd Cynllunio yn cydnabod fod y safle yn ffurfio rhan o setliad Llanfairynghornwy fe ddaeth i’r casgliad y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cynrychioli ymwthiad annymunol i’r tirlun ehangach ac y byddai hynny’n cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr AHNE ac na fyddai’n gwarchod nac yn gwella’r rhain ac felly, byddai’r cynnig yn groes i Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Mae’r cais hefyd yn tynnu’n groes i’r polisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi’i gynnwys o fewn Rhifyn 7 Polisi Cynllunio Cymru sy’n rhoi’r statws uchaf o amddiffyniad i AHNE rhag datblygiadau amhriodol.

Mewn apêl arall ar dir ger Carref Comad ac ar dir dros y ffordd i annedd sy’n cael ei adnabod fel Greensleeves ac sydd wedi ei leoli 180m (fel y mae’r frân yn hedfan) o safle’r cais presennol, dywedodd yr Arolygydd;

9. Mae ffiniau ffisegol cryf y cae lle mae safle’r apêl wedi’i leoli yn atgyfnerthu ei edrychiad gwledig yn hytrach na’n darparu unrhyw gysylltiad cryf â’r anheddau cyfagos, sy’n cael eu cryfhau oherwydd y yr cefn gwlad sy’n amgylchynu’r ardal tu ôl i’r safle...byddai unrhyw annedd ar y safle i’w weld yn amlwg o ffyrdd cyfagos a byddai’n golygu math mewnwthiol o ddatblygiad a fyddai’n hynod o andwyol i gymeriad ac edrychiad yr ardal a harddwch naturiol yr AHNE.

Daeth yr Arolygydd i’r casgliad:

12. Y byddai’r datblygiad yn ymwthiad annymunol i’r tirlun ehangach ac y byddai’n achosi niwed i gymeriad ac edrychiad yr AHNE ac na fyddai’n gwneud dim i’w warchod neu ei wella. O ganlyniad, byddai’r cais yn groes i Bolisi 50 o Gynllun Ynys Môn. Mae’r cais hefyd yn groes i bolisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi’i gynnwys yn Rhifyn 7, Polisi Cynllunio Cymru sy’n rhoi’r statws uchaf o amddiffyniad i AHNE rhag datblygiadau amhriodol.

Mae’r cais presennol yn debyg i’r apeliadau uchod gan ei fod wedi’i sgrinio rhag y briffordd a’r eiddo cyfagos gan ffiniau ffisegol cryf y cae. Mae ffiniau cryf y cae, pan edrychir arnynt yng nghyd-destun y tir amaethyddol tu hwnt yn atgyfnerthu edrychiad gwledig y cae yn hytrach nag unrhyw berthynas â ffurf adeiledig y setliad.

Mae’r safle ar ochr y briffordd ac mae’r tir yn cael ei sgrinio rhag y briffordd gan y wal gerrig a’r gwrychyn presennol. Bydd y wal gerrig a’r gwrychyn yn cael eu tynnu fel rhan o’r cynnig er mwyn darparu’r llain welededd angenrheidiol a bydd felly’n gwaethygu’r niwed y bydd y datblygiad yn ei achosi i’r ardal gyfagos.

Cafodd y ddwy apêl uchod eu gwrthod ac mae’n dangos yn glir y byddai’r cais presennol yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal ac ar harddwch naturiol yr AHNE.

O ganlyniad i’r uchod, nid ystyrir bod y datblygiad yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol.

1. 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).

7.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

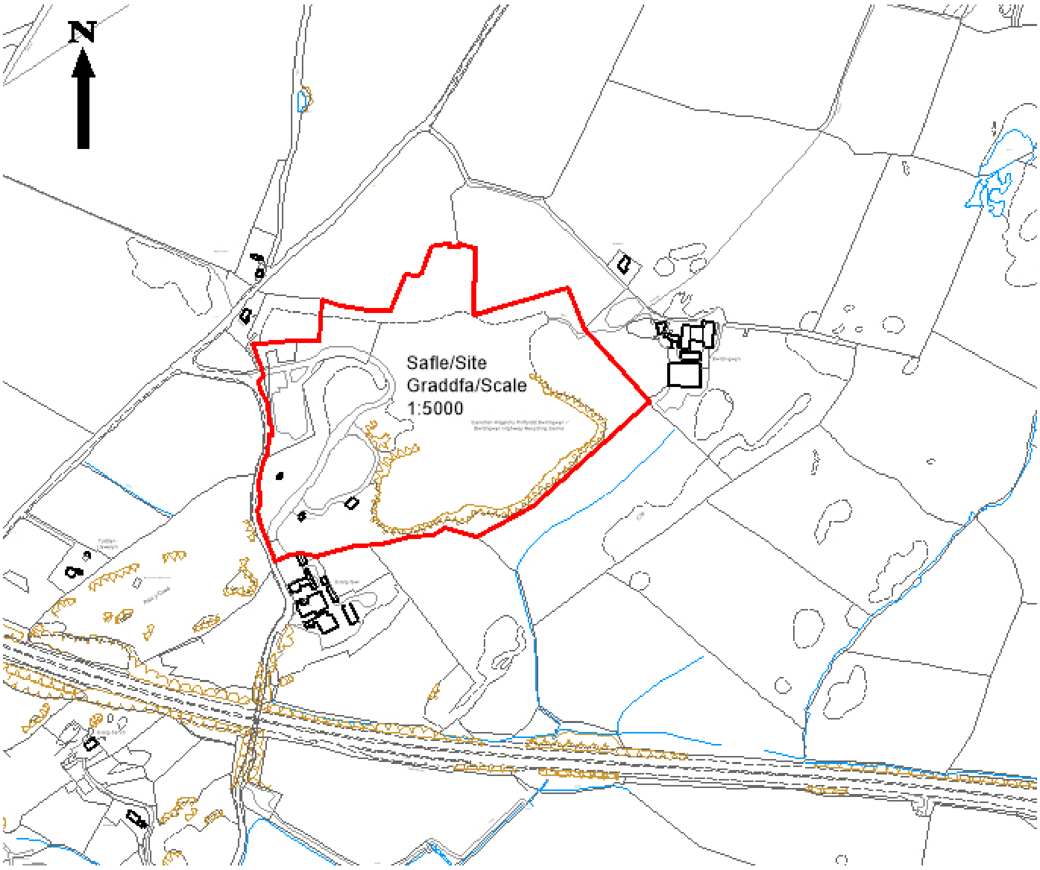
Rhif y Cais: **33C190Q/VAR** Application Number

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: 26/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (RWW)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar ofyn yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar y 5ed Ebrill, 2017 argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld a'r safle. Gwnaed hynny ar 19eg Ebrill, 2017 ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

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 – Hierarchaeth 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, gweledefdd 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.

7.5 Ceisiadau'n Economaidd Economic Applications

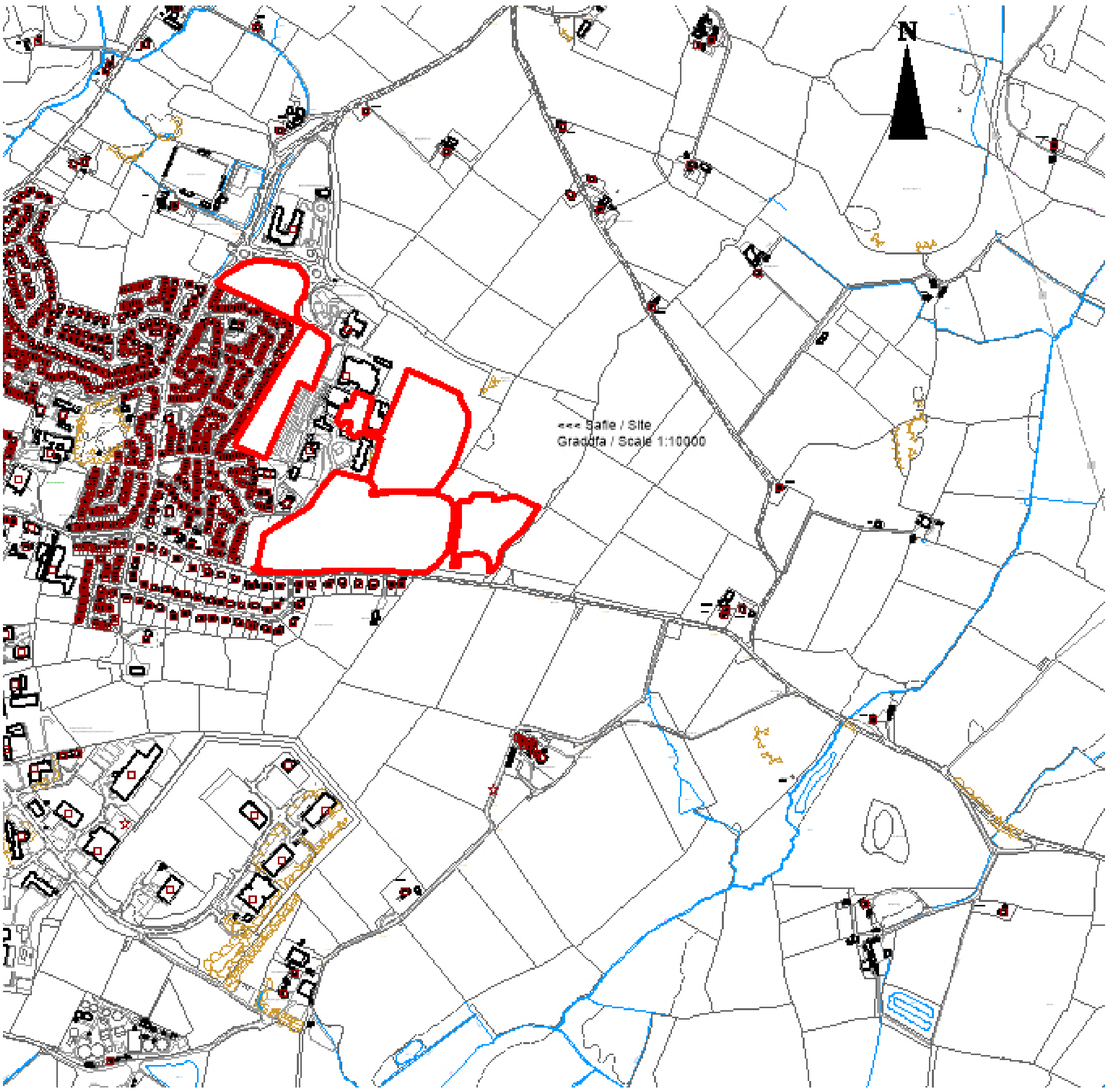
Rhif y Cais: **34C304K/1/EIA/ECON** Application Number

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: 26/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yn cael ei gynnal yng nghyswllt y cais hwn ac mae'r bwriadau'n tynnu'n groes i bolisi'r Cynllun Datblygu. Yr argymhelliad yw caniatáu.

Bydd aelodau'n cofio ymweld â'r safle ar y 15fed o Fawrth, 2017

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un hybrid ei ffurf gan ei fod yn ceisio am ganiatâd cynllunio llawn ac amlinellol. Ceisir caniatâd cynllunio llawn ar gyfer y Ganolfan Beirianyddol Newydd sy'n rhan o waith ehangu campws y Coleg a lle chwarae'r plant. Ceisir caniatâd amlinellol ar gyfer y datblygiad preswyl arfaethedig a datblygu gwesty a chyfleuster bwyd a diod ategol.

Mae rhan breswyl y cais ar ffurf amlinellol ac mae ar gyfer 153 o anheddau wedi'u gwasgaru ar draws pedwar safle, bydd 54% o'r unedau o fath fforddiadwy a byddant ar safleoedd 1, 2 a 3. Mae'r rhain i'r gorllewin a'r gogledd-orllewin o adeiladau presennol y coleg ac yn ffinio â stad Pencraig. Mae iddynt dir glas agored a llystyfiant sy'n hadu ei hun. Mae safle 4 i'r de o'r adeiladau ac i'r gogledd o Ffordd Penmynydd.

Mae'r gwesty a'r cyfleuster bwyd a diod ategol sydd ar hyd y ffordd gyswllt newydd, unwaith eto ar ffurf amlinellol. Prif fwriad y gwesty yw rhoi llety i ddarlithwyr a busnesau sy'n ymweld, ymwelwyr â'r Coleg a pherthnasau myfyrwyr. Bydd hefyd ar gael i'r cyhoedd.

Darperir hefyd gyrsiau hyfforddi i fyfyrwyr y Coleg.
Bydd modd cael at y safle oddi ar Ffordd Gyswllt Llangefni a bydd maes parcio cysylltiedig i'r gogledd.

Mae'r ganolfan beirianyddol newydd yn ceisio caniatâd cynllunio llawn. Bydd ar safle'r adeilad sgiliau byw presennol nad oes ei angen mwyach gan y bydd y cyfleuster yn cael ei symud i Ganolfan Cefni.

Bydd y ganolfan beirianyddol newydd arfaethedig yn ymestyn i dri llawr a bydd ag arwynebedd gros o 4,600m^2. Bydd pob llawr yn ymestyn i oddeutu 1,540m^2.

Yn y ganolfan beirianyddol hon bydd y cyfleuster dysgu a'r cyfleusterau gofynnol ar gyfer y cyrsiau a ganlyn: Peirianneg Drydanol; Peirianneg Electro-fecanyddol: Peirianneg Fecanyddol - Rheoli ac Offeru: a gwasanaethau gwaith plymer, nwy ac adeiladau. Bydd rhai o'r myfyrwyr fydd yn defnyddio'r Ganolfan Beirianyddol yn fyfyrwyr sydd wedi'u symud o gampws Coleg Bangor.

Bydd modd cael i'r Ganolfan Beirianyddol ar hyd y fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Talwrn ac ar hyd Ffordd Gyswllt newydd Llangefni. Yn y cais cynllunio llawn hefyd mae lle ar gyfer maes parcio, i'r dwyrain o'r Ganolfan Beirianyddol newydd arfaethedig. Yn y maes parcio bydd 254 o lecynnau ar gyfer ceir, 3 ar gyfer bathodynnau glas ac 8 ar gyfer bysus.

Neilltuir lle chwarae hefyd i'r datblygiad arfaethedig. Caiff hwn ei gynnwys yn safle 1.

Yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad, rhagwelir y bydd 80 o swyddi (gros) sy'n cyfateb i rai llawn amser / 54 o swyddi (net) sy'n cyfateb i rai llawn amser / yn cael eu creu. Bydd gweithredu'r ganolfan beirianyddol newydd, y gwesty a'r defnydd a wneir o'r lle bwyta/caffi cysylltiedig yn creu 77 o swyddi (gros) sy'n cyfateb i rai llawn amser / 34 o swyddi (net) sy'n cyfateb i rai llawn amser

ac 16 o swyddi anuniongyrchol (net) sy'n cyfateb i rai llawn amser, a hynny drwy effaith y lluosogwr sy'n gysylltiedig â defnyddio cadwyni cyflenwi lleol. (Gros yw nifer y swyddi ar y safle a net sydd ddim yn cyfrif y rhai sy'n gadael swyddi eraill i gymryd y swyddi a nodir gyda'r bwriad).

Fel y nodwyd, mae Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (AEA) ynghlwm wrth y cais ac mae hwn yn llywio'r bwriadau yn cynnwys y materion a ganlyn, effaith ar y tirlun a'r effaith weledol, ecoleg a Chadwraeth Natur, Treftadaeth Ddiwylliannol ac Archeoleg. Cafodd materion eraill eu cynnwys ac ymdrinnir â nhw yn rhywle arall yn yr adroddiad hwn.

Nod yr Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yw gwarchod yr amgylchedd trwy sicrhau bod awdurdod cynllunio lleol, wrth benderfynu rhoi caniatâd cynllunio i brosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr amgylchedd, yn gwneud hynny wrth fod yn llwyr ymwybodol o'r effeithiau sylweddol hynny, a'i fod yn cadw hyn mewn cof wrth wneud y penderfyniad.

At hyn, cynhaliwyd ymgynghoriad â'r cyhoedd a chyflwynwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais fel rhan o'r cais.

Mae'r adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais hwn (PAC) yn rhoi adolygiad o'r gwaith ymgynghori â rhanddeiliaid a'r gymuned a gynhaliwyd gan Grŵp Llandrillo Menai

Mae Gorchymyn Cynllun Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiadau) (Cymru) (Diwygiad) 2016 yn ei gwneud yn ofynnol y dylai'r datblygwr gynnal ymgynghoriad cyn gwneud cais yng nghyswllt pob cais cynllunio a gaiff ei ystyried yn ddatblygiad 'mawr' ar gyfer ceisiadau llawn neu amlinellol. Caiff datblygiad mawr ei ddiffinio yn erthygl 2 Gorchymyn Cynllun Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiadau) (Cymru) 2012 fel:

(a) tynnu a gweithio mwynau neu ddefnyddio tir ar gyfer dyddodion gweithio mwynau;
(b) datblygu gwastraff;
(c) darparu anheddau lle;
(i) mai 10 neu fwy o anheddau sydd i'w darparu; neu
(ii) bydd y gwaith datblygu'n cael ei wneud ar safle sydd ag arwynebedd o 0.5 hectar neu fwy ac nid yw'n wybyddus a yw'r datblygiad yn syrthio o fewn i isbaragraff (c)(i);
(d) darparu adeilad neu adeiladau lle bydd yr arwynebedd llawr a grëir gan y datblygiad yn 1,000 o fetrau sgwâr neu fwy;
neu
(e) datblygiad a godir ar safle sydd ag arwynebedd o hectar neu fwy;

Mae'r datblygiad arfaethedig yn syrthio o fewn diffiniad datblygiad mawr fel y'i diffinnir gan (c) uchod. Mae'r gorchymyn hefyd yn ei gwneud yn ofynnol cael cyfnod hysbysebu o 28 diwrnod cyn cyflwyno cais cynllunio ac y dylid gwneud yr isod:

- Arddangos rhybudd safle mewn o leiaf un lle ar y tir y mae'r cais arfaethedig yn ymwneud ag o, neu wrth ei ymyl, am gyfnod o 28 diwrnod o leiaf cyn cyflwyno cais am y datblygiad arfaethedig
- Ysgrifennu at "unrhyw dirfeddiannwr neu ddeilydd tir y mae'r cais arfaethedig yn ymwneud ag o"
- Sicrhau fod fersiwn ddrafft o'r wybodaeth am y cais cynllunio ar gael i'r cyhoedd
- Ymgynghori â'r gymuned â chyrff arbenigol cyn gwneud cais am ganiatâd Cynllunio
- Ystyried a oes angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ar gyfer y prosiect
- Cyflwyno adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais (PAC) fel rhan o'r cais cynllunio

Mae'r ddogfen hon yn cofnodi'r broses ymgynghori cyn gwneud cais fel sy'n ofynnol uchod ar ffurf adroddiad PAC.

Mae'r Gorchymyn yn ei gwneud yn ofynnol fod yr adroddiad PAC yn cyflwyno'r wybodaeth a ganlyn;

a) Copi o'r rhybudd safle;

b) Datganiad y cafodd y rhybudd safle ei arddangos yn unol â'r gofynion statudol h.y. mewn o leiaf un lle ar safle'r datblygiad neu wrth ei ymyl am o leiaf 28 diwrnod;
c) Copi o'r rhybudd a roddwyd i dirfeddianwyr neu ddeilyddion tir cyfagos;
d) Copïau o'r holl rybuddion a roddwyd i gynghorwyr cynghorau tref a chymuned a chyrff arbeniol yr ymgynghorwyd â nhw
e) Copïau o'r holl ymatebion a ddaeth i law gan gyrff arbenigol yr ymgynghorwyd â nhw gydag eglurhad o sut mae'r datblygwr wedi rhoi sylw i bob ymateb
f) Crynodeb o'r holl faterion a godwyd mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol - rhaid i'r datblygwr gadarnhau a yw'r materion a godwyd wedi cael sylw ac, os ydynt, sut.

Caiff manylion llawn eu cynnwys yn yr adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais. Yn ei hanfod, cynhaliwyd dwy arddangosfa yn ychwanegol at y gofynion uchod. Yn gyffredinol roedd yr ymatebion yn gefnogol. Fodd bynnag, roedd pedwar gwrthwynebydd ar hyd Ffordd Penmynydd.

O'r herwydd, tynnwyd y pedair annedd ar hyd Ffordd Penmynydd o'r cynllun a chafwyd gwaith plannu yn eu lle.

2. Mater(ion) Allweddol

a) Egwyddor y datblygiad
b) Tirlun/amgylchedd adeiledig
c) Addysg
d) Priffyrdd
e) Archaeoleg
f) Y Gymraeg
g) Tai Fforddiadwy
h) Ecoleg
i) Mwynder preswyl
j) Defnyddio tir amaethyddol

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi Strategol 1: Anogir pentrefi a threfi yng Ngwynedd i ddatblygu ar gyflymder sy'n gyson ag anghenion eu cymunedau am dai, gwaith, hamdden a gwasanaethau cymunedol, o fewn fframwaith o bolisïau sy'n gwarchod bywyd cymunedol, ac yn gymorth i warchod yr amgylchedd

Polisi Strategol 2: Cynnal swyddogaeth y canolfannau ardal hynny lle mae cyfleoedd cyflogaeth, cyfleusterau hamdden mwy a gwasanaethau eraill wedi'u canolbwyntio.

Polisi Strategol 3: Hyrwyddo cyfleoedd cyflogaeth ar raddfa addas ac mewn lleoliadau addas drwy'r Sir gan gymryd sylw arbennig o gyfleoedd datblygu economaidd a ddaw wrth wella'r A55 a gwelliannau eraill mewn cyfathrebu, yr angen am ddatblygiad integreiddiedig gan awdurdodau lleol ac asiantaethau datblygu i ganfod agoriadau addas drwy'r Sir gyfan gan gyfeirio sylw tuag at adfywio nifer o drefi a chymunedau eraill yn y Sir.

Polisi Strategol 5: Cydnabod bod yr iaith Gymraeg yn ystyriaeth berthnasol wrth asesu goblygiadau datblygu yng Ngwynedd. Gweithredir hyn mewn modd sy'n sicrhau y cyflawnir y nod o warchod a meithrin y defnydd o'r iaith Gymraeg yng Ngwynedd

Polisi A1 - Tir Digonol ar gyfer Tai
Polisi A2 - Lleoliad Tir ar gyfer Tai
Polisi A6 - Tai yn y Cefn Gwlad
Polisi A7 - Cyflenwad tir am 5 mlynedd
Polisi B1 - Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth Polisi B9 - Rhagdybiaeth o blaid cynigion sy'n ehangu nifer ac amrediad y cyfleon cyflogaeth

Polisi CH1 – Adloniant a Thwristiaeth
Polisi CH2 - Llety gwyliau o safon uchel.

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D32 - Gosodiad a Thirlunio   Polisi E1 -
Datblygiadau mân-werthu newydd a gwaith ailddatblygu mewn canolfannau trefol cyfredol
Polisi E3 – Mân-werthu y tu allan i ganolfannau trefol cyfredol
Polisi FF11 – Digonolrwydd priffyrdd a
Polisi FF12 - Darpariaeth ar gyfer parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn (1996)
Polisi – Polisi Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 8 – Llety Gwyliau
Polisi 17 – Adloniant a chyfleusterau cymunedol
Polisi 19 – Siopa
Polisi 26 – Parcio
Polisïau 31 a 32 – Tirlunio
Polisi 35 - Cadwraeth Natur
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 47 – Gofynion Tai
Polisi 48 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai
Polisi 49 - Aneddiadau Diffiniedig
Polisi 52 - Safleoedd Eithriad
Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a Stopiwyd) 2005
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EP8 – Canolfannau Trefol, Rhanbarthol a Lleol Llewyrchus
Polisi PO1 – Cyflogaeth
Polisi PO3 - Iaith a Diwylliant
Polisi TO2 - Llety Gwyliau o Ansawdd Uchel
Polisi PO4 - Lleoliad
Polisi PO7 - Twristiaeth
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy
Polisi EN4 - Bioamrywiaeth
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Polisi EN14 - Gorchmynion Diogelu Coed a Gwrychoedd
Polisi SG2 – Datblygiad a Llifogydd
Polisi SG6 – Draenio Dŵr Wyneb
Polisi EP4 - Cyfleon Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio yn y Cefn Gwlad
Polisi EP9 - Manwerthu y tu allan i'r canolfannau presennol
Polisi CC1 – Cyfleusterau cymunedol

Polisi Interim "Safleoedd mawr" 2011

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd ar y Gweill
Polisi Strategol PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig [NMC56]
Polisi Strategol PS 2 – Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS1 – Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 4 - Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2 – Safonau Parcio [NMC 74]
Polisi TRA 4 – Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
Polisi Strategol PS 5 – Datblygiad Cynaliadwy [NMC 81]
Polisi Strategol PS 6 – Lliniaru ac addasu i effeithiau newid yn yr hinsawdd [NMC82]
Polisi Newydd - Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 1 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu [NMC 87]
Polisi PCYFF 2 – Dyluniad a Siapio Lle [NMC 88]
Polisi PCYFF 3 – Dyluniad a Thirlunio [NMC 89]
Polisi PCYFF 4 – Rheoli Carbon [NMC 90]

Polisi PCYFF 5 - Arbed Dŵr
Polisi Strategol PS 1 – Darparu Cyfle ar gyfer economi ffyniannus [NMC147]
Polisi Strategol PS 11 – Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TWR 1 – Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr [NMC 160]
Polisi TWR 2 – Llety Gwyliau
Polisi Strategol PS16 – Cadwraeth neu wella'r Amgylchedd Naturiol [NMC 271]

Nodwch os gwelwch yn dda fod y polisïau sydd ar y gweill ac sydd wedi eu marcio gyda [NMC___] yn amodol ar Newidiadau Materion y Codi ac efallai na fyddant yn ymddangos yn fersiwn ddrafft y cynllun terfynol.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Gwynedd â Môn) wrthi'n cael ei baratoi ac mae'n destun archwiliad cyhoeddus ar hyn o bryd. Rhagwelir y bydd y Cynghorau'n derbyn adroddiad yr Arolygwr ar yr archwiliad cyhoeddus ym mis Mai. Oherwydd bod y broses o baratoi'r CDLlC mor ddatblygedig, dylid cyfeirio ato fel ystyriaeth gynllunio o bwys a hynny'n unol â pharagraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016).

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol."

Dywed Paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru:

"Bydd y pwys sydd i'w roi ar CDLl sydd ar y gweill (neu gynllun sy'n cael ei ddiwygio) wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio yn gyffredinol yn dibynnu ar y cam y mae wedi ei gyrraedd, ond nid yw'n cynyddu wrth i'r cynllun fynd rhagddo tuag at gael ei fabwysiadu."

Canllawiau Cynllunio Atodol
Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
Tai Fforddiadwy
Llety Gwyliau (2007)

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9, 2016

Nodiadau Cyngor Technegol
TAN1 – Astudiaeth ar y Cyd ynghylch Tai a'r Tir sydd ar gael
TAN 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy 2006
TAN4 – Datblygiadau Manwerthu a Masnachol
TAN12 – Dylunio (2016)
TAN 13 – Twristiaeth 1997
TAN18 – Trafnidiaeth (2007)
TAN20 – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg 2013
TAN23 (2014) Datblygiad Economaidd 2014

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol N Roberts, B Parry a D Rees: dim ymateb

Cyngor Tref: yn croesawu'r cynllun ond rhaid sicrhau manteision cymunedol i dref Llangefni yn sgil y datblygiad, adeiladu'r datblygiadau fesul cam a'u monitro

Addysg: angen cyfraniad ariannol (gweler isod)

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad gydag amodau

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad, angen amodau.

Tir Amaethyddol Llywodraeth Cymru: dim sylwadau ac i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu yn wyneb y polisi

Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad, angen amodau.

Heddlu Gogledd Cymru: dim yn gwrthwynebu

Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru: dim yn gwrthwynebu

Bwrdd Iechyd: “rydym wedi trafod hyn gyda chynrychiolwyr tîm Ardal y Gorllewin ac ni chredwn y byddai unrhyw faterion sylweddol yn codi i’r Bwrdd Iechyd un ai o ran capasiti a seilwaith lleol nac unrhyw effaith ar reoli eiddo a mynediad”

Adain Draenio: dim tystiolaeth o lifogydd, cynllun yn dderbyniol

Mae wyth o lythyrau wedi dod i law. Ymhlith y pwyntiau a godwyd mae:

- Ymgynghoriad cychwynnol gan y coleg yn anfoddhaol
- Manteision economaidd yn amheus
- Bydd tir y cyngor yn cael ei ddefnyddio’i gyd ac felly’n cyfyngu ar waith ymestyn
- Bydd problemau draenio
- Arolygon ecolegol yn anaddas
- Bydd goleuadau stryd yn broblem i’r bywyd gwyllt
- Ceir canclwm Japan
- Bydd llygredd golau
- Problemau gyda chapasiti cyfleusterau addysg yn lleol
- Bydd y gwesty’n niweidio busnesau eraill
- Meddygfeydd lleol yn cael trafferth
- Dim tryloywder. Heb wybod fod y coleg am ddatblygu ar y raddfa hon
- Bydd yn niweidio’r tirlun ac yn trefoli’r ardal
- Mae’r wiwer goch yno
- Erydu’r Gymraeg
- Bydd colli gwrychoedd pwysig
- Nid oedd preswylwyr yn ymwybodol o’r arddangosfa
- Mae’r safle y tu allan i ffiniau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd
- Oes angen am y tai hyn
- Bydd sŵn a tharfu ychwanegol
- Bydd yn lladd bywyd gwyllt
- Bydd gormod o fyfyrwyr yn gwaethygu ffyrdd
- Ni fydd y fynedfa’n fwy diogel na’r hyn sydd yno ar hyn o bryd
- Nid yw’r gwaith draenio’n ddigonol
- Mai tai’n cael eu darparu’n rhywle arall gerllaw
- Ni fydd y gwesty’n gost-effeithiol gan fod eraill wedi cau i lawr
- Nid pobl leol fydd yn prynu’r tai
- Yn groes i bolisi
- Mae safleoedd 1 a 2 yn barthau rhagod
- Mae’r safleoedd yn lle braf i fyfyrwyr. Byddant nawr yn cael eu hamgylchynu gan dai

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C304 – Codi adeilad amaethyddol newydd yn – Caniatawyd 08/04/93

34C304A – Newid defnydd tir o fod yn amaethyddol i gae chwarae a maes parcio yn – Caniatawyd 06/05/94

34C304B – Codi storfa dail a phiswail ar dir yn– Caniatawyd 15/09/94

34C304C – Estyniadau i greu ystafell fwyler yn– Caniatawyd 20/01/95

34C304D – Codi estyniad ar y gweithdy presennol yn - Caniatawyd 06/06/96

34C304E – Codi adeiladau fferm newydd ynghyd â gwaith altro i'r adeiladau presennol yn– Caniatawyd 06/03/97

34C304F - Codi adeilad dysgu newydd ynghyd â gwaith altro a gwella i'r ffordd fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle yn- Caniatawyd 05/12/96

34C304G – Symud y tri thŷ gwydr ynghyd â chodi cwt /storfa botiau yn – Caniatawyd 03/02/96

34C304H – Cadw'r chwe dosbarth allanol ar dir yn – Caniatawyd 06/06/97

34C304J – Codi uned technoleg bwyd ynghyd â maes parcio cysylltiedig ar dir yn – Caniatawyd 23/03/01

34C304K – Codi adeiladau fferm newydd ynghyd â symud adeilad fferm ar dir yn – Caniatawyd 13/07/99

34C304L – Codi estyniad ar y gweithdy gwaith brics yn – Caniatawyd 04/08/99

34C304M – Cael gwared ag adeilad dros dro a chodi dwy ystafell ddosbarth dros dro yn – Caniatawyd 14/06/00

34C304N – Estyniad i'r uned technoleg bwyd yn – Caniatawyd 23/03/01

34C304P – Dymchwel yr adeiladau presennol a chodi uned ddysgu ddeulawr gyda lle parcio cysylltiedig yn– Caniatawyd 24/04/02

34C304R –Gwaith altro ac ymestyn i'r gweithdy peirianyddol yn – Caniatawyd 06/11/02

34C304T – Estyniad i'r gweithdy peirianyddol yn – Caniatawyd 08/10/03

34C304W – Codi estyniad â gwydr alwminiwm i greu lobi – Caniatawyd 09/02/07

34C304X – Estyniad i'r maes parcio yn – Caniatawyd 01/08/08

34C304Y – Codi adeilad Cyfleuster Addysg newydd i roi Sgiliau Saernïo ac ynni arbenigol ynghyd â chael gwared â'r dent dros dro - Caniatawyd 23/02/09

34C304Z - Dymchwel tri adeilad, codi estyniad deulawr i'r Ganolfan Ynni a Saernïo ynghyd ag ymestyn y maes parcio - Caniatawyd 16/06/10

34C304A/1 – Codi adeilad modiwlar dros dro fel cyfleuster hyfforddi– Caniatawyd 14/09/11

34C304B/1 - Codi estyniad deulawr i'r ganolfan technoleg bwyd - Caniatawyd 11/04/12

34C304C/1/SCR – Barn sgrinio ar gyfer darparu tracffyrdd peiriannau trwm, creu llecynnau caled, codi ffens ddiogelwch o amgylch y storfa gerbydau ac adeiladu man dynodedig ar gyfer offer hyfforddiant tân – Nid oedd rhaid cael Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 07/12/12

34C304D/1 Cais llawn ar gyfer darparu tracffyrdd peiriannau trwm, creu llecynnau caled, codi ffens ddiogelwch o amgylch y storfa gerbydau ac adeiladu man dynodedig ar gyfer offer hyfforddiant tân – Caniatawyd 14/12/13

34C304E/1/RE - Cais llawn i godi un tyrbin gwynt 5.5kw gydag uchder mast o hyd at 9m, diameter rotor o hyd at 3.1m, man ysgubol o hyd at 16 metr sgwâr ac uchder y pig fertigol o hyd at 15.24m - Caniatawyd 30/03/2016

34C304F/1/ECON - Estyniad i'r campws yn cynnwys codi tair uned drillawr gyda maes parcio cysylltiedig ar gyfer 250 o geir, uned ar wahân yn cynnwys stiwdio ffitrwydd a champfa gyda maes parcio ar gyfer 60 o geir ynghyd â maes pêl-droed allanol pob tywydd, a system draenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl - Caniatawyd 27/10/15

34C304G/1/SCR - Barn sgrinio ar gyfer estyniad i'r campws yn cynnwys codi tair uned drillawr gyda maes parcio cysylltiedig ar gyfer 250 o geir, uned ar wahân yn cynnwys stiwdio ffitrwydd a champfa gyda maes parcio ar gyfer 60 o geir ynghyd â maes pêl-droed allanol pob tywydd, a system draenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl - 26/10/15 Nid oedd rhaid cael Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad (Tai)

Cynlluniau Datblygu Cyfredol – Mae elfen dai'r bwriad y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r Cynllun Datblygu Unedig a stopiwyd (2005).

Oherwydd yr angen i gynnal cyflenwad pum mlynedd o dai ac oedran y cynllun datblygu ar Ynys Môn, mabwysiadodd y Cyngor Bolisi Cynllunio Interim – Safleoedd Mawr (2011) y gellir ei ddefnyddio i ystyried ceisiadau am 50 neu fwy o dai yn Llangefni, Amlwch neu Gaergybi ar safleoedd o fewn y ffin ddatblygu neu'n union gerllaw iddi. Mae gan y Polisi Cynllunio interim hwn nifer o feini prawf y mae angen eu bodloni er mwyn cefnogi ceisiadau dan y polisi. Dyma'r prif faterion mewn perthynas â'r polisi interim a'r bwriad hwn.

Prawf dilyniannol sy'n dangos nad oes safleoedd addas, posib nac hyfyw ar gael ar hyn o bryd yn yr anheddiad;

Ei fod yn darparu 50% o dai fforddiadwy oni bai y caiff ei gefnogi gan astudiaeth hyfywdra sy'n cyfiawnhau lefel is;

Mae seilwaith addas yn ei le neu mae trefniadau priodol wedi'u gwneud i sicrhau darpariaeth ddigonol mewn modd amserol;

Wedi'i asesu i weld a yw'n addas fel estyniad i'r anheddiad;

Nid yw'n achosi niwed sylweddol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol na diwylliannol y gymuned leol;

Bod cymysgedd a math y tai a fwriedir yn adlewyrchu anghenion y gymuned.

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Sydd ar y Gweill (CDLl sydd ar y gweill)

Mae elfen dai'r safle hwn i'w gweld yn T21, T22 a T23 neilltuo tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd ar y Gweill. Yn ôl paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru, bydd y pwys sydd i'w roi ar CDLl sydd ar y gweill wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio yn gyffredinol yn dibynnu ar y cam y mae wedi ei gyrraedd, ond nid yw'n cynyddu wrth i'r cynllun fynd rhagddo tuag at gael ei fabwysiadu. Bydd yr Arolygwr yn ystyried cadernid y cynllun ac, o ganlyniad, gallai polisïau yn y pen draw gael eu diwygio neu eu dileu o'r cynllun er nad ydynt efallai wedi bod yn destun sylwadau yn ystod y cam adneuo (neu gael eu cadw er eu bod wedi creu gwrthwynebiad sylweddol). Ni cheir sicrwydd ynghylch cynnwys y cynllun hyd oni bydd yr Arolygydd yn traddodi ei adroddiad terfynol. Wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn (gweler paragraff 3.1.3).

Fe ddaeth nifer o wrthwynebiadau i law yng nghyswllt T21, T22 a T23 neilltuo tai yn Llangefni ar gyfer amcangyfrif o 146 o unedau ym mholisi TAI 14. Ni roes yr Arolygwr gyfarwyddiadau i'r Cyngor ddiwygio cyfanswm ffigwr y tai na safleoedd T21, T22 na T23. Fel y cyfryw, nid oes bwriad newid safleoedd T21, T22 na T23 ac mae modd rhoi pwys ar eu dynodiad fel ystyriaeth o bwys

I gloi, yr hyn yw safleoedd y tai arfaethedig y mae'r cais hwn yn ymwneud â nhw yw safleoedd sydd wedi'u nodi yn yr CDLl sydd ar y gweill. Er ein bod yn dal i ddisgwyl adroddiad terfynol yr Arolygwr

yng nghyswllt yr CDLl, nid yw'r Cyngor wedi cael cyfarwyddiadau i gyflwyno Newidiadau Materion yn Codi yng nghyswllt y safleoedd arfaethedig hyn.

Fel rhan o'r broses paratoi'r CDLl cynhaliwyd asesiad i weld a oedd y safle'n addas ai peidio. Golyga'r ffaith fod safleoedd T21, T22 a T23 yn ymddangos yn y Cynllun Adnau fod y Cyngor yn eu hystyried yn estyniad addas i anheddiad Llangefni. Daeth astudiaeth o Gapasiti Gwledig i'r casgliad na fyddai modd cyflawni lefel twf disgwyliedig yr anheddiad trwy gyfleoedd tir llwyd sydd o fewn ffin y datblygiad fel y nodir yn y cynlluniau datblygu cyfredol.

At hyn, roedd Asesiad o'r Effaith Ieithyddol yn cael ei gynnal yng nghyswllt y cynllun oedd ar y gweill a daeth hwn i'r casgliad nad yw lefel twf disgwyliedig Llangefni (sydd, wrth gwrs, yn cynnwys y safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer tai) yn debygol o gael dylanwad negyddol ar yr iaith, yn enwedig felly wrth ymgorffori camau lliniaru priodol, megis datblygu fesul cam, cymysgedd digonol o dai a'i gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gyfrannu at ddarparu neu wella'r seilwaith.

O'r herwydd, mae modd casglu bod y safleoedd arfaethedig yn y cais hwn yn bodloni'r prawf dilyniannol, maent yn estyniad addas i'r anheddiad ac nid yw'n achosi niwed sylweddol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol na diwylliannol y gymuned leol.

Egwyddor y Datblygiad (Gwesty a lle bwyd)

Mae Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016) yn gosod allan polisïau cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Ym Mhennod 4 Polisi Cynllunio Cymru caiff y rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy ei chryfhau a'i hegluro. Nod datblygu cynaliadwy yw

"Galluogi pawb ym mhob cwr o'r byd i ddiwallu eu hanghenion sylfaenol a mwynhau gwell ansawdd bywyd heb beryglu ansawdd bywyd cenedlaethau'r dyfodol."

At ddibenion cynllunio mae Llywodraeth Cymru'n diffinio datblygu economaidd fel datblygu tir ac adeiladau ar gyfer gweithgareddau sy'n creu cyfoeth, swyddi ag incwm. Cynghora Llywodraeth Cymru y dylai'r system gynllunio gefnogi twf economaidd a chyflogaeth law yn llaw ag ystyriaethau amgylcheddol yng nghyd-destun datblygu cynaliadwy.

Yn ôl NCT 23 (2014) dywed Datblygu Economaidd y dylai awdurdodau cynllunio lleol adnabod arwyddion y farchnad a chadw mewn cof bod angen arwain datblygu economaidd i'r lleoliadau mwyaf priodol, yn hytrach nag atal neu beidio â chefnogi datblygiad o'r fath (paragraff 1.2.5).

Yn unol â pholisïau CH1 a CH2 Cynllun Fframwaith Gwynedd, caniateir bwriadau ar gyfer datblygiad twristaidd a llety gwyliau lle maent yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio eraill. Mae Polisi 8 Cynllun Ynys Môn yn ategu'r polisi hwn. Yn yr un modd, datganodd y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd y caniateir llety o safon uchel i dwristiaid lle nad yw'r bwriadau'n achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd (Polisi TO2).

Mae polisïau sydd ar y gweill yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cydnabod bod angen cefnogi sector twristiaeth gynaliadwy sy'n rhoi cyfleusterau o safon uchel i gwrdd ag anghenion y byd modern (Polisi SO13). Bydd y Cynghorau'n cefnogi diwydiant twristiaeth drwy'r flwyddyn gron a gwella lletyau wedi'u gwasanaethu (Polisi PS11).

Bydd y gwesty arfaethedig yn cynorthwyo i gryfhau'r sector twristiaeth ym Môn, trwy ddarparu swyddi ychwanegol a gwerth economaidd. Bydd ychwanegu'r uned hon yn Llangefni yn amrywio'r cynnig presennol am lety, sef gweithredwyr graddfa fechan yn bennaf. Bydd y gwesty arfaethedig yn agored i'r cyhoedd ei ddefnyddio; fodd bynnag, ymwelwyr â champws y Coleg, yn cynnwys darlithwyr, myfyrwyr sy'n dod ar gyrsiau byr a rhieni myfyrwyr fydd y rhai a gaiff eu targedu'n bennaf.

Yn ogystal â darparu llety ar gyfer ymwelwyr sy'n gysylltiedig â'r Coleg, bydd y defnydd a wneir o'r gwesty arfaethedig a'r lle bwyd a diod yn rhoi cyfleoedd hyfforddi i fyfyrwyr sy'n astudio cyrsiau lletygarwch ac arlwyo. O'r herwydd, bydd y datblygiad arfaethedig yn cynorthwyo i hyfforddi'r gweithlu, gan sicrhau y cefnogir y weledigaeth am dwf yn y sector hwn.

Bydd y defnydd a wneir o'r gwesty arfaethedig yn gwella safon y llety, ei nifer a'r dewis o'r stoc hwn, gan gefnogi twf y sector twristiaeth mewn Canolfan Wasanaethu Drefol allweddol. Cyfyngedig yw'r lletyau a wasanaethir ac a gânt eu darparu yn Llangefni ac nid ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fusnesau sydd eisoes yno. Yn ôl Polisi PS11 y CDLl cefnogir darparu llety o safon uchel a wasanaethir mewn canolfannau gwasanaethu isranbarthol, trefol a gwledig, a phentrefi. Dywed Polisi TWR1 y caiff atyniadau a chyfleusterau i ymwelwyr eu hannog i leoli safleoedd o fewn y ffin ddatblygu. Fodd bynnag, mae testun y polisi ategol yn cydnabod y byddai, o bosib, angen lleoliad nad yw'n un trefol ar gyfer rhai cyfleusterau mewn amgylchiadau eithriadol.

Yn ôl y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007), mae modd, fel arfer, cefnogi ailddatblygu safle ar gyfer llety gwyliau mewn Prif Aneddiadau neu ar eu cyrion, ar yr amod bod modd cynnal graddfa'r bwriad.

Fel y manylir uchod, mae gan y defnydd arfaethedig ar gyfer y gwesty a'r lle bwyd a diod gysylltiadau clir â Champws Grŵp Llandrillo-Menai Llangefni, gan gynnwys y cyfleoedd hyfforddi a ddisgwylir o ganlyniad i leoli'r Coleg a'r Gwesty/Lle bwyd a diod gyda'i gilydd. Oherwydd y cyswllt hwn, nid yw'n bosib lleoli'r gwesty a'r lle bwyd a diod arfaethedig yng nghanol tref Llangefni. Rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod â chysylltiad ffisegol cryf â'r Coleg er mwyn gwneud y mwyaf o'r cyfleoedd hyfforddi a sicrhau fod ymwelwyr â'r Coleg yn cael lle i aros yn agos i'r campws.

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n sefydlu egwyddor o brawf dilyniannol mewn perthynas â defnyddiau sy'n ymwneud â chanol y dref ac sy'n uniongyrchol berthnasol i ddefnyddiau tir economaidd. Yn unol â hyn, wrth benderfynu ar geisiadau, dylai awdurdodau cynllunio geisio gwneud yr un peth. Dylai awdurdodau cynllunio lleol roi barn gan ddibynnu ar natur y defnydd economaidd a pha mor berthnasol yw i leoliad penodol. Dylent roi blaenoriaeth i safleoedd o fewn ffiniau aneddiadau, Fel ail ddewis, dylent ystyried safleoedd ar gyrion aneddiadau. Fel trydydd dewis, dylent ystyried nodi tir yn y cefn gwlad agored os yw'r manteision a ddaw yn sgil hyn yn drech nag effeithiau andwyol y datblygiad. Ystyrir mai ar y datblygwr y mai baich profi bod safleoedd mwy canolog wedi'u hasesu'n drwyadl.

Mae manylion yr ymgeisydd a gyflwynwyd yn cyfiawnhau defnyddio'r safle ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae safleoedd eraill wedi'u nodi a'r rhesymau pam eu bod yn anaddas wedi'u hasesu. Y meini prawf a ddefnyddiwyd oedd: oeddynt ar gael, eu maint a'u lleoliad ac, wedi hynny, ymwelwyd â'r safleoedd er mwyn nodi safleoedd ynghyd â chynnal gwaith ymchwil pen bwrdd, archwilio'r Cynllun Datblygu Lleol sydd ar y gweill ac edrych ar hawliau cynllunio sydd eisoes yn bodoli.

Nodwyd 22 o safleoedd ond dim ond pedwar safle oedd yn mynd dros y gofyn 1.67ha. Y rhain oedd;

Tir gerllaw i Ysgol y Bont – Fodd bynnag, mae'r CDLl yn bwriadu neilltuo 41 o dai ar ran ohono ac ar y tir hefyd mae defnydd Cyflogaeth B1-B8.

Tir ym Modffordd (Wrth ymyl Cronfa Ddŵr Cefni) - Anaddas oherwydd y pellter o'r Coleg.

Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni – Unwaith eto ar gyfer defnydd Cyflogaeth B1-B8 yn bennaf ac unwaith eto mae'n rhy bell o'r Coleg.

Stad Ddiwydiannol Llangefni – Amgylchedd anaddas ac mae'n rhy bell o'r coleg.

Caniatâd Cynllunio 36C175K/TR/ECON – Caniatâd yw hwn am westy ar gyrion Llangefni. Ceisiodd cais 36C175K/TR/ECON ganiatâd am westy (Travel lodge, gorsaf betrol, tŷ bwyta a thŷ bwyta gyrru trwodd). Mae safle cais y bwriad hwn i'r de o'r A55, yng nghyffordd 6. Nid ystyrir bod y safle'n addas gan ei fod oddeutu 2.3 milltir i ffwrdd (oddeutu pellter cerdded o 50 munud) o gampws Coleg Menai Llangefni, a chaiff ei wahanu oddi wrth Langefni gan ffordd gyflym Gogledd Cymru, yr A55.

Mae'r safle a nodwyd ac y mae'r cais hwn bellach yn ymwneud ag o gerllaw i ffordd gyswllt newydd sydd, wedi'i chyflwyno, yn diffinio'r anheddiad. Ar ben hynny, pe byddai'r datblygiad yn mynd yn ei flaen, byddai'r lleoliad hwn yn amlwg yn ddatblygiad "ar y cyrion" ac o fewn pellter hawdd i gerdded i'r coleg.

Ystyrir yn wyneb hyn a'r polisi a gefnogir fel y'i hamlinellir bod modd cefnogi gwaith datblygu'r tir hwn ar gyfer gwesty a lle bwyd a diod.

Egwyddor y Datblygiad (Canolfan Beirianyddol Newydd)

Mae Coleg Addysg bellach Grŵp Llandrillo-Menai yn bwriadu datblygu Campws Coleg Menai fel ei "Canolfan Ragoriaeth ar gyfer Technoleg i Fôn a Gwynedd".

Mae cyfarwyddyd yn y polisi cynllunio cenedlaethol yn cefnogi cyfleusterau addysg a chymunedol newydd a rhai sydd eisoes yn bodoli ym mholisi Cynllunio Cymru gan ddweud:

Mae seilwaith digonol ac effeithiol, gan gynnwys gwasanaethau megis addysg a chyfleusterau iechyd yn ogystal â chyflenwad dŵr, carthffosydd, rheoli gwastraff, trydan a nwy (y cyfleustodau) a thelathrebu, yn hanfodol i gynaliadwyedd economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol pob rhan o Gymru. Mae'n sail i gystadleurwydd economaidd, ac yn rhoi cyfle i aelwydydd a busnesau fyw a gweithio mewn modd sy'n fwy dymunol yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn dweud mai ffordd effeithiol o adfywio lle yw drwy feithrin cymunedau integredig o fewn patrwm yr anheddiad presennol trwy hyrwyddo datblygiadau o ddefnydd cymysg, yn cynnwys cyfuniadau priodol o dai (yn cynnwys tai fforddiadwy), cyflogaeth, manwerthu, addysg, hamdden, a defnyddiau adloniannol a mannau agored. Dywed hefyd:

Uses which need to be accessible to a large number of people, including retailing, major leisure uses (such as theatres, multi-2 screen cinemas, bingo halls and bowling alleys), offices of central and local government, commercial offices, hospitals and tertiary education facilities are preferably to be located in town centres.

Yn ôl Polisi 17 Cynllun Lleol Ynys Môn ac CC1: Cyfleusterau Cymunedol y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygu cyfleusterau i wella gwasanaethau cymunedol o fewn ffiniau datblygu neu gerllaw iddynt. Dywed y cyfiawnhad rhesymol i'r polisi ei bod yn bwysig annog a chefnogi gwasanaethau cymunedol gan gynnwys cyfleusterau addysg er mwyn cynnal cymunedau cynaliadwy. Mae'r Cynllun Datblygu Unedol yn cydnabod pwysigrwydd sefydliadau addysg megis Coleg Menai ac mae'n dymuno cynnal y cyfleusterau cyfredol ac annog datblygu yn y dyfodol gan fod ganddynt rôl hanfodol i'w chwarae yn natblygiad cymdeithasol ac economaidd yr ardal.

Mae Polisi EP8: Canolfannau Trefi, Dosbarth a Lleol Bywiog y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwd (2005) yn hyrwyddo hyfywdra, bywiogrwydd a natur atyniadol y canolfannau a nodir yn y cynllun. Ymhlith y meini prawf o fewn y polisi sydd fwyaf perthnasol i'r cais hwn mae:

- sicrhau y bydd y sylw yn parhau i fod ar y canolfannau sefydlog ar gyfer amrywiaeth eang o fanwerthu (A1, A2 ac A3), swyddfeydd masnachol a chyhoeddus (B1), cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) ac adloniant a hamdden (D2);
- sicrhau bod pob cynnig yn gydnaws â maint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan;
- sicrhau nad yw cynigion o fewn canolfannau, yn unigol neu gyda'i gilydd, yn anfanteisiol i fywiogrwydd a hyfywedd unrhyw ganolfan gyfagos;
- hyrwyddo, mewn partneriaeth ag asiantaethau a datblygwyr allanol, amrediad o welliannau amgylcheddol a diogelwch er mwyn sicrhau bod pob canolfan yn parhau i fod yn lleoedd deniadol i ymweld â hwy neu i fyw ynddynt;

Mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn egwyddor ac mae'n gyson â pholisi cenedlaethol a lleol.

Y Tirlun a'r Amgylchedd Adeiledig

Yr hyn yw'r safleoedd yw hen gaeau amaethyddol wedi'u hisrannu gan wrychoedd gyda llinell o goed fel cysgod ar hyd y ffin ac ychydig o goed tir parc yma ac acw y tu mewn iddo.

Mae safleoedd 1-3 am y ffin â'r datblygiad preswyl presennol o Lôn Talwrn a chyfleusterau addysg ar y safle ac oddi arno. Mae safleoedd 4 a 5 am y terfyn â ffordd gyswllt newydd sy'n cysylltu Lôn Penmynydd â Lôn Talwrn. Er bod y safleoedd hyn wedi'u cau i mewn yn dda ar un adeg gan goed ar hyd ffiniau safle Coleg Menai, maent bellach yn rhannol agored ac i'w gweld o'r ffordd wrth ddod o Benmynydd ac yn fewnol ar hyd y ffordd gyswllt newydd.

Mae'r safleoedd y tu mewn i Ardaloedd Agwedd LANDMAP YNSMNVS059 (safleoedd 1-3) ac YNSMNVS012 (safleoedd 4 a 5). Mae Landmap yn priodoli gwerth cymedrol i bob un ohonynt. Fel y'i disgrifir yn yr Asesiad Amgylcheddol, mae sensitifrwydd yn amrywio o isel i'r gorllewin (am y ffin â llinell o dai) a chanolig i'r gogledd, dwyrain a'r de (am y ffin â'r tirlun amaethyddol ehangach). Y nodwedd bwysig sy'n tynnu oddi ar safleoedd 4 a 5 yw'r ffordd gyswllt. Bydd rhyw gymaint o effeithiau gweledol hwn yn cael eu gostwng wrth i blanhigion a blannwyd i liniaru'r sefyllfa dyfu.

Mae'r safle y tu mewn i Ardal Gadwraeth Leol 17 - Gorllewin Canolbarth Cymru a gaiff ei disgrifio fel *'Ardal Gadwraeth Eang sy'n cynnwys ardal fawr o gefn gwlad Môn, yn cynnwys aneddiadau Gwalchmai a Llangefni. Yn yr ardal Gadwraeth Leol mae darn bychan o dirlun arfordirol yn Rhosneigr, yn cynnwys Traeth Llydan, gyda'i system dwyni a llyn o ddŵr wedi'i gronni (Llyn Maelog)'.*

Dyma'r materion Allweddol Perthnasol:

Dylai gwaith datblygu o amgylch ymylon aneddiadau:
• Fod o ffurf a chymeriad sy'n briodol i bob anheddiad.
• Cael ei ystyried o ran ei effeithiau ar y tirlun ehangach.
• Ceisio integreiddio gan ddefnyddio tirffurf, llystyfiant ac ati i leihau effeithiau i'r eithaf.
• Sicrhau nad yw atebion arferol yn cael eu defnyddio fel bod nodweddion annatod yr ardal yn cael eu cynnwys yn y dyluniad.

Mae datblygu'r ffordd gyswllt wedi cael effaith ar gymeriad amaethyddol y tir ac wedi gwneud lle i olygfeydd newydd ar draws y safle. Fodd bynnag, mae'n parhau i fod wedi'i gau i ffwrdd yn bennaf oddi wrth y tirlun ehangach, sy'n cyfyngu ar faint daearyddol y tirlun a'r effeithiau gweledol.

Ystyrir y byddai cael camau lliniaru trwy gadw coetir allanol a gwneud rhagor o waith plannu yn gostwng yr effeithiau ehangach ar y tirlun gyda rhyw gymaint o'r safle'n dod yn un ag ymyl drefol Llangefni.

Nid ystyrir bod effeithiau'r datblygiadau arfaethedig cymaint y gellid eu gwrthod oherwydd eu bod yn cael effaith ar yr olygfa.

Addysg

Mae Adran Addysg Gydol Oes yn cyfrifo cost darparu lleoedd ychwanegol i ddisgyblion mewn sefydliadau addysg trwy luosogi **nifer y disgyblion sy'n gymwys am gyfraniad** gyda lluosogwr chostau ar gyfer y sector addysg hwnnw. Gan nad yw Llywodraeth Cymru wedi rhoi cyfarwyddyd penodol yng nghyswllt cost darparu lleoedd ychwanegol i ddisgyblion mewn ysgolion, mae swm y cyfraniad a ddisgwylir gan ddatblygwyr yn seiliedig ar luosogwyr costau Adran Addysg Llywodraeth y Deyrnas Unedig. Mae'r lluosogwyr hyn yn adlewyrchu cost darparu lle ychwanegol i un disgybl pan fo'r cyfryw angen wedi'i brofi.

Mae'r lluosogwyr a ddefnyddiwyd yn ystyried ffactorau 2013 ac yn eu chwyddo i brisiau 2014/2015 gan ddefnyddio'r gyfres ddatchwyddo ONS GDP ddiweddaraf.

Dyma'r lluosogwyr ar gyfer 2014/15:

- Ysgolion meithrin (3-4 mlwydd oed) a chynradd (disgyblion oed 4 10) – £11,024.79
- Ysgolion uwchradd (disgyblion oed 11 i 16) – £16,706.45
- Ysgolion uwchradd (disgyblion oed 17 i 18) – £18,096.56

Dengys yr asesiad bod angen 36 o leoedd ychwanegol ar gyfer oedran cynradd (4-11). Oddeutu £396,892 fydd y gost.

Rhagwelir y bydd y swm hwn yn hwyluso'r cyfleusterau ychwanegol a fyddai'n ofynnol pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn mynd yn ei flaen.

Priffyrdd

Mae adeiladu ffordd gyswllt newydd Llangefni yn ei hanfod wedi "agor" tir y coleg ar gyfer ei ddatblygu ac mae modd cael at y safleoedd yn rhwydd bellach – sef yr hyn y mae'r cais yn ymwneud ag o.

Yn wyneb hyn, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynllun ond mae'n awgrymu amodau.

Archaeoleg

Ymgynghorwyd ag Ymddiriedolaeth Archaeolegol Gwynedd a dywedant yn eu sylwadau:

"Mae'n ymddangos mai cymharol isel yw potensial archaeolegol y rhan fwyaf o ardal y safle, gyda deunydd archaeolegol oedd wedi'i gladdu wedi goresgyn mewn mannau yma ac acw. Mae hyn yn unol â chanlyniadau'r gwaith lliniaru archaeolegol sy'n mynd rhagddo ac sy'n gysylltiedig â'r ffordd gyswllt gerllaw, a gellid ei ystyried yn arwydd rhesymol o botensial cyffredinol y safle.

Y prif ddarganfyddiad archaeolegol yw hanner gorllewinol y fynwent ganoloesol gynnar a ddaeth i'r wyneb yn ystod gwaith adeiladu'r ffordd gyswllt. Mae'r rhan fwyaf o hon y tu allan i'r man y'i bwriadwyd ar gyfer y datblygiad ond mae y tu mewn i ffin y llinell goch. Mae'r fynwent o bwysigrwydd cenedlaethol ac yn safle bregus a bydd angen ei chynnwys yn y strategaeth liniaru archaeolegol. Credir nad yw'n ymarferol cadw'r gweddillion yn y tymor hir ac nad oes cyfiawnhad dros wneud hynny oherwydd cyfran y gweddillion sydd eisoes wedi'u colli oherwydd y ffordd gyswllt a'r bygythiad a wynebir yn y dyfodol gan ffactorau megis tirlunio, y defnydd y bydd y Coleg yn parhau i'w wneud o'r tir neu newidiadau i amodau claddu a ddaw yn sgil y datblygiad. Nododd y gwerthusiad sawl nodwedd archaeolegol arall, yn cynnwys tomen losg, sychwr cerrig ŷd a ffosydd o wahanol ddyddiad a diddordeb. Bydd y nodweddion hyn ac unrhyw dystiolaeth gysylltiedig na nodwyd gan y gwerthusiad yn cael eu dinistrio gan y datblygiad ac, felly, bydd angen gwneud cofnod archaeolegol ohonynt cyn eu colli.

Nodwyd na tharfwyd ar weddill y safle ac, felly, roedd potensial cyffredinol yno am ddeunydd archaeolegol wedi'i gladdu, ac eithrio Safleoedd 1, 2 a rhan o Safle 3, y cafwyd y bu yno darfu'n lled ddiweddar, ond pery yno'r un potensial am weddillion diffygiol.

Yn wyneb y sylwadau hyn ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (2016) a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig: 'Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archaeoleg', argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio lleol ei gwneud yn ofynnol cymryd camau lliniaru archaeolegol priodol"

Yn hyn o beth, awgrymwyd amod a bydd hwn ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd a roddir.

Y Gymraeg

Mae Cyngor Sir Ynys Môn yn cydnabod:

'Mae Ynys Môn yn cael ei chyfrif yn un o gadarnleoedd y Gymraeg ac mae'r iaith Gymraeg yn elfen naturiol o fywyd pob dydd yr ynys ac mae'n adlewyrchiad o'i thraddodiadau a'i diwylliant. Ynghlwm â hyn, mae hanes a diwylliant Cymreig cyfoethog yn diffinio'r ardal a'i thrigolion.' (Fforwm Strategol Iaith Gymraeg Ynys Môn, 2016).

Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cydnabod bod gan addysg rôl dyngedfennol i'w chwarae er mwyn cefnogi dyheadau cenedl ddwyieithog (Iaith Fyw, Iaith Byw, Strategaeth yr Iaith Gymraeg 2012-2017) a chefnogi defnyddio'r Gymraeg mewn cymunedau. Mae'r Ganolfan Beirianyddol Newydd arfaethedig yn ymestyn darpariaeth addysg ddwyieithog i bobl leol Môn a Gogledd Cymru. Byddai'r cyfleoedd hyfforddi newydd a gâi eu cynnig gan y ganolfan beirianyddol newydd yn

ehangu'r cyfleoedd addysg a hyfforddi sydd ar gael ym Môn. Yn ei dro, bydd hyn yn cynorthwyo i gadw pobl leol (yn cynnwys siaradwyr Cymraeg) trwy roi iddynt y sgiliau, y cymwysterau a'r wybodaeth gywir ar gyfer ymgeisio am gyfleoedd cyflogaeth sy'n gysylltiedig â'r sector ynni ym Môn. Mae disgwyl i'r rhain gynnwys swyddi parhaol o ansawdd uchel. Bydd hyn yn cael effaith tymor hir buddiol ar y Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.

Ar ben hynny, trwy ddarparu hyd at 153 o anheddau preswyl, ac o'r rhain y bwriad yw y bydd 83 yn rhai fforddiadwy, bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu'n sylweddol tuag at gwrdd ag angen lleol a nodwyd am dai fforddiadwy. Mae tai fforddiadwy'n fater sy'n wynebu Ynys Môn yn ei chyfanrwydd, yn cynnwys Llangefni, a bydd y bwriad hwn yn sicrhau y bydd y boblogaeth leol, y mae cyfran uchel ohonynt yn siaradwyr Cymraeg, yn gallu cwrdd â'r angen sydd ganddynt am dai mewn modd fforddiadwy. Mae hyn yn bwysig o ran sicrhau cynaliadwyedd tymor hir cymunedau Cymraeg eu hiaith. Bydd pobl leol, yn cynnwys pobl ifanc, yn gallu aros yn eu cymunedau lleol, codi teuluoedd dwyieithog a chyfrannu at ddefnyddio'r Gymraeg a chefnogi diwylliant Cymraeg yn y gymuned.

At hyn, bydd y manteision economaidd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn ystod adeiladu'r ganolfan beirianyddol newydd a''r gwesty arfaethedig a'u gweithrediad yn cynorthwyo'r economi lleol ac, yn ei dro, yn cefnogi ac yn cynnal y Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg. Cefnogir yr economi lleol trwy gefnogi cyfleoedd cyflogaeth presennol ac ychwanegol, cynlluniau cadwyni cyflenwi a chyfleoedd am brentisiaethau. Bydd y ganolfan beirianyddol newyd a'r gwesty hefyd yn amrywio'r economi lleol, a fydd yn cefnogi cymuned gynaliadwy lle gall y Gymraeg ffynnu.

Tai Fforddiadwy

Bydd tai fforddiadwy'r datblygiad arfaethedig ar dri safle:

- Safle tir glas yw safle 1 sydd oddeutu 1.3 hectar ran maint, gyda 0.49 hectar ohono wedi'i neilltuo i dai. Mae'r cynllun dangosol yn y prif gynllun yn dangos datblygiad o 23 annedd.
- Dau ddarn o dir glas, gwag wedi'u cysylltu yw safleoedd 2 a 3 i'r gorllewin o faes parcio campws y coleg ac i'r de o safle 1. Mae'r cynllun dangosol yn y prif gynllun yn dangos 60 o anheddau yn cynnwys 28 o dai a 32 o fflatiau mewn 4 o fflatiau.

Bydd cyfanswm o 83 o dai fforddiadwy neu 54% o'r 153 uned yn cael eu codi ar draws y pedwar safle.

Oherwydd nifer y tai i'w darparu, y bwriad yw eu cyflwyno fesul darn tir (safleoedd 1 - 3), yn hytrach na'u gwasgaru ar draws y pedwar safle. Mae dau reswm am hyn:

Yn gyntaf, er mwyn sicrhau bod modd gwasanaethu a chynnal datblygiad sydd â chyfran mor uchel o unedau fforddiadwy mewn modd ariannol ymarferol dros oes yr anheddau, mae rhoi tai mewn grwpiau yn nodweddiadol fwy economaidd a gwell i Gymdeithasau Tai o ran eu rheoli.

Hyd at Ionawr 2017 roedd 80 o ymgeiswyr ar Gofrestr Tai Môn yn chwilio am eiddo "anghenion cyffredinol" yn Llangefni a thros 20 yn chwilio am lety oedd yn addas i bobl hŷn.

Wrth ddadansoddi'r rhestr aros gwelir bod angen penodol am unedau llai (un ystafell wely a rhai dwy ystafell wely) a hefyd angen nad oedd wedi'i fodloni am dai mwy pedair ystafell wely.

Mae galw sylweddol hefyd am dai "canolraddol" (h.y. tai fforddiadwy wedi'u prisio rhwng prisiau'r farchnad a rhenti cymdeithasol). Hyd at fis Ionawr, roedd 129 o aelwydydd wedi'u cofrestru ar Gofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg ac yn dymuno cael tŷ fforddiadwy yn Llangefni.

Bydd trafodaethau pellach yn cael eu cynnal ynghylch union gymysgedd yr unedau i'w darparu a chaiff y gymysgedd ei nodi yn ystod y cyfnod y cyflwynir cais manwl.

Ystyrir bod y bwriadau'n cydymffurfio â gofynion y polisi a grybwyllwyd ynghynt a bydd yn gymorth i fodloni angen sydd eisoes yno.

Ecoleg

Mae Asesiad o'r Effaith Ecolegol yn rhan o'r brif wybodaeth ategol ar gyfer y bennod Ecoleg a Chadwraeth Natur yn y Datganiad Amgylcheddol a gyflwynir.

Ymhlith yr arolygon ategol mae
- Arolwg o Gynefin Cam 1 Estynedig;
- Arolygon o adar bridio
- Arolygon o ystlumod;
- Arolwg o'r wiwer goch
- Asesiad o'r Cynefin ar gyfer y fadfall fawr gribog a rhywogaethau eraill nodedig/ dan warchodaeth

Mae'r adroddiad ar yr Asesiad o'r Effaith Ecolegol yn cynnwys pum safle ar wahân sy'n ffurfio'r cais cynllunio hybrid. Nod yr adroddiad yw nodi, mesur a gwerthuso effeithiau sylweddol posib fwriadau'r cynllun ar ddiddordeb cadwraeth natur y safleoedd.

Yn ystod y cyfnod hwn, ystyrir mai cael gwared â nodweddion ffiniau megis gwrychoedd a'r effeithiau posib ar ystlumod yn sgil colli llwybrau cymudo a chwilota am fwyd a'r effaith ar yr adar yn sgil colli mannau bridio yw'r prif effeithiau. Gallai cynlluniau goleuo arfaethedig hefyd gael effaith anuniongyrchol ar ystlumod ac adar. Ceir argymhellion yn Adran 8 ar gyfer lliniaru/lleihau effeithiau'r cynllun. Yn eu plith mae:

- Cynlluniau Plannu a strategaethau Rheoli
- Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu yn cynnwys gwaith mewn perthynas â choed a ffiniau sydd eisoes yno a materion megis bioddiogelwch
- Cynllun Goleuo
- Methodoleg clirio
- Blychau Nythod Adar, eu gosod
- Blychau ystlumod, eu gosod
- Creu a rheoli pyllau
- Cynllun Rheoli Coetiroedd
- Trwydded(au) Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â rhywogaethau dan warchodaeth, fel bo'n briodol

Mae Ecolegydd Cyngor Sir Ynys Môn wedi dweud fod y deunydd a gyflwynwyd yn sail foddhaol i'w ddefnyddio i fwrw ymlaen. Gellir paratoi amodau cynllunio wedi'u geirio'n briodol i gynnwys y mannau lle cymerir camau lliniaru a bydd cytundeb Adran 106 yn diogelu rheolaeth tymor hir y cynefinoedd yn y safle. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n cadarnhau hefyd fod y bwriadau'n dderbyniol gydag amodau.

Mwynder Preswyl

Mae eiddo preswyl ar gyrion safleoedd 1, 2 a 3 fodd bynnag, oherwydd agosatrwydd yr anheddau hynny a gosodiad arfaethedig yr anheddau newydd, nid ystyrir y bydd gormod o niwed o ran edrych drosodd. Ceisiadau amlinellol yw'r rhai ar gyfer y tai a bydd y lleoliad a'r gosodiad yn dod dan ragor o geisiadau materion a gedwir yn ôl lle mae modd asesu union leoliad yr unedau arfaethedig.

O ran safle 4, bydd ffordd a gwaith plannu rhwng y tai sydd eisoes yno ar hyd ffordd Penmynydd a fydd oddeutu 60m i ffwrdd o'r uned arfaethedig agosaf.

At hyn, bydd y gwesty a'r man bwyd a diod arfaethedig oddeutu 150m i ffwrdd gyda chylchfan ryngol.

Gyda'r materion hyn dan sylw, nid ystyrir y bydd gormod o niwed i fwynderau unrhyw un o eiddo preswyl yr ardal honno.

Defnyddio tir amaethyddol

Mae paragraff 4.10.1 Polisi Cynllunio Cymru'n ei gwneud yn ofynnol;

"Yn achos tir amaethyddol, tir o radd 1, 2 a 3a Adran yr Amgylchedd, Bwyd a Materion Gwledig (DEFRA) system dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC) yw'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol10. Ym mholisïau'r cynllun datblygu a'r penderfyniadau rheoli datblygu dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archaeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.

Nodwyd y bydd colli llecyn o 1.5ha gradd 3a y tu allan i'r ffordd gyswllt yn sgil y datblygiad. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion yn dangos nad oes tir arall o radd is ar gael a fyddai'n gwasanaethu y pwrpas y bwriadwyd ar ei gyfer gyda chysylltiadau addas i'r coleg.

Bydd y gwesty a'r cyfleuster bwyd a diod yn cael eu codi ar y tir dan sylw. Fodd bynnag, gyda datblygiad y ffordd gyswllt, mae'r tir wedi'i dorri i ffwrdd oddi wrth y tir amaethyddol ehangach gyda'r pwll draenio, Ffordd Penmynydd, gwaith plannu lliniarol a ffordd gyswllt sydd am y ffin ag o, a bellach nid ystyrir ei fod yn addas ar gyfer defnydd amaethyddol.

Fel y cyfryw, nid ystyrir bod unrhyw wrthdaro â gofynion polisi Polisi Cynllunio Cymru

7. Casgliad

Dangoswyd yng nghynnwys yr adroddiad hwn bod y polisi'n cefnogi egwyddor y datblygiad hwn.

Ar ben hynny, o ddadansoddi ymhellach, mae modd gweld na fydd y bwriadau'n niweidio'r amgylchedd na'r mwynder preswyl yn ormodol a bydd yn gwasanaethu i gynnal y Gymraeg. Bydd y gwaith lliniaru arfaethedig sydd wedi'i nodi yn y manylion a gyflwynwyd yn sicrhau y caiff rhywogaethau dan warchodaeth ac archaeoleg eu gwarchod a chroesewir y cyfraniad at ddarparu tai fforddiadwy ac addysg.

Bydd y datblygiad arfaethedig hefyd yn creu canolfan ragoriaeth ar gyfer addysg yn rhoi hyfforddiant ac addysg i genedlaethau'r dyfodol wrth ddarparu swyddi diogel o safon ar yr ynys.

8. Argymhelliad

I gymeradwyo'r cais yn dilyn arwyddo cytundeb A106 sy'n nodi bod angen i hyd at 50% o'r anheddau fod yn rhai o fath fforddiadwy, cyfraniad Ariannol i'r Awdurdod Addysg a rheolaeth y coetiroedd a phlannu. _

(01) Bydd raid cael caniatâd y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion isod a gadwyd yn ôl, sef gosodiad, maint ac edrychiad yr adeilad a'r dull o gael mynediad iddo, ynghyd â thirlunio'r safle.

(02) Bydd raid gwneud y cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl y cyfeirir atynt uchod cyn pen tair blynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

(03) Bydd raid cychwyn y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef dim hwyrach na'r hwyraf o'r dyddiadau canlynol sef: - (a) cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) cyn pen dwy flynedd i ddyddiad y rhoddwyd cymeradwyaeth terfynol i'r materion a gadwyd yn ôl, neu os cymeradwyir ar wahanol ddyddiadau, cyn pen dwy flynedd i'r dyddiad y cymeradwywyd yn derfynol y mater olaf a gadwyd yn ôl.

(04) Cyn dechrau ar unrhyw waith datblygu, rhaid cyflwyno manylion i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn cysylltiad â'r materion isod a gadwyd yn ôl:

i) Manylion llawn y fynedfa i'r safle.
ii) Gosodiad arfaethedig y ffyrdd, maint a lleoliad cyfleusterau troi cerbydau, cyfleusterau parcio ceir a chyfleusterau danfon, llwytho a dadlwytho.
iii) Cynllun ar gyfer draenio a chael gwared ar ddŵr wyneb, gynnwys lleoliad gwlïau, siambrau ac arllwysfeydd, gyda manylion am ddiamedr y pibell a'u dyluniad.
iv) Cynllun ar gyfer goleuadau stryd a goleuadau allanol.

Rheswm: Er budd mwynderau a diogelwch y briffordd

Caniatâd cynllunio llawn

(05) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Cyfun

(06) Cyn cychwyn y gwaith bydd raid cyflwyno strategaeth briodol i ddangos y bydd gwaith plannu yn yr ardal yn cael ei gynnal yn ddigonol gan gynnwys; y coridor a gedwir / a sefydlir, gwaith plannu (cyfansoddiad y rhywogaethau) a manylebau goleuo a ddefnyddir ar hyd y coridor hwn ac ardaloedd cyfagos lle gallai'r golau effeithio ar y coridor.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir.

(07) Cyn cychwyn y gwaith bydd raid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, i'w gymeradwyo ganddo, Asesiad Risg Bioddiogelwch a bydd raid gweithredu'r argymhellion ynddo yn yn ystod cwrs y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y bywyd gwyllt sy'n bresennol.

(08) Ni chaniateir i waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer Safle 1 y datblygiad, fel y nodir ar Ddarlun Rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0001 Rev P1 - Cynllun Lleoliad Safle, wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun ddangos nad yw dŵr budr yn llifo o ddim mwy na 23 o anheddau i'r garthffos gyhoeddus yn Lôn Talwrn rhwng tyllau archwilio SH46767151 a SH46767152, fel y nodir ar y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

- Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn ar Safleoedd 2 - 5 a'r Ganolfan Beirianneg Newydd, fel y dangosir ar Luniad Rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0001 Adolygiad Parch - Safle Cynllun Lleoliad, hyd nes y bydd cynllun draenio wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid i'r cynllun ddangos sut y bydd pob safle yn draenio'n effeithiol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a sut y bydd y llif o ddŵr budr yn draenio yn y pen draw i:

i) Y garthffos gyfun 150 yn nhwll archwilio cyfeirnod SH46746801 fel y nodir yn y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth y rhybudd penderfyniad hwn.

neu

ii) I bwynt arall sy'n cysylltu gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac sydd wedi ei nodi mewn asesiad modelu hydrolig, ac a fydd yn cael ei gyflwyno yn y lle cyntaf i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo. Wedi hynny, bydd y cysylltiad yn cael ei sefydlu'n unol â'r opsiynau cysylltu a argymhellir yn dilyn unrhyw welliannau angenrheidiol i'r rhwydwaith carthffosiaeth weithredu a nodir yn yr asesiad modelu hydrolig.

(09) Bydd y cynllun y cytunwyd arno ar gyfer pob safle yn cael ei gyflwyno'n llawn cyn y bydd neb yn symud i fyw i unrhyw adeilad a ganiateir drwy hyn a bydd yn cael ei weithredu am byth.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(10) Mae peipen 400mm i'r prif gyflenwad dŵr a charthffos gyfun gyhoeddus 150mm yn croesi'r safle ac mae eu lleoliad yn fras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol o Garthffosydd Cyhoeddus sydd ynghlwm. Bydd eu lleoliad yn cael ei farcio'n glir ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau ac ni chaniateir unrhyw waith datblygu gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y garthffos gyfun gyhoeddus 150mm a 4 metr y naill ochr i'r a 4 metr naill ochr i linell ganol y prif garthffos gyhoeddus 400mm cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanrwydd y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi niwed iddynt, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(11) Mae pibelli dŵr dosbarthu yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae eu lleoliad yn fras wedi cael eu farcio ar y cynllun sydd ynghlwm. Bydd eu lleoliad yn cael ei farcio'n glir ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau ac ni chaniateir unrhyw waith datblygu gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanrwydd y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi niwed iddynt, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(12) a) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu (gan gynnwys stripio uwchbridd neu unrhyw waith daear arall) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid i'r holl waith datblygu a'r holl waith archeolegol gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.
b) Mae adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol dan amod (a), gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag ddigwydd gyntaf.

Rhesymau:

1) Sicrhau bod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei chyflawni'n unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Phrosiectau Rheoli Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIFA).

(13) Bydd Asesiad o'r Goblygiadau o safbwynt Coedyddiaeth a Datganiad Dull Coedyddiaeth i safon BS: 5837 2012, yn seiliedig ar yr Adroddiad ar yr Arolwg Gofal Coed a Chyfyngiadau yn cael ei gyflwyno gydag unrhyw gais llawn neu gais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(14) Bydd cynllun rheoli coetir (a fydd yn berthnasol i'r safle) yn cael ei gyflwyno gydag unrhyw gais llawn neu gais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(15) Ni fydd unrhyw ran o'r datblygiad y mae wnelo'r caniatâd amlinellol ag ef yn cychwyn hyd oni fydd holl yr holl gamau sy'n ymwneud â ffordd gyswllt Llangefni wedi cael eu cwblhau ac yn weithredol.

Er budd diogelwch ar y briffordd.

(16) Ni chychwynnir ar unrhyw waith ar y Datblygiad yn digwydd hyd oni fydd Cynllun Teithio wedi cael ei gyflwyno i'r Cyngor a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Yn y Cynllun, nodir cynigion i annog ymwelwyr, staff a chontractwyr yn gadarnhaol i deithio i'r safle ac oddi yno drwy ddulliau teithio eraill ac eithrio siwrneiau gyda cheir preifat ac ynddynt un person yn unig, nodi amserlen ar gyfer gweithredu a rhaglen a methodoleg ar gyfer monitro ac adolygu. Bydd y Cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu yn unol â'r amserlen a nodir ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r Cyngor wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn annog teithio i ac o'r safle drwy ddulliau mwy cynaliadwy na cheir ac ynddynt un person yn unig.

(17) Cyn cychwyn ar y datblygiad a gymeradwyir yma, bydd cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys o leiaf, ond ni fydd yn gyfyngedig i:

i) Y ffordd y bydd cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon yn mynd i ac o'r safle
ii) Cyfleusterau parcio ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr
iii) Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iv) Storio peiriannau a deunyddiau
v) Cyfleusterau Golchi olwynion mae hynny'n briodol

(18) Rhaid i'r ymgeisydd sicrhau y glynir wth ofynion y cynllun a gymeradwywyd drwy gydol y gwaith datblygu.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth rhesymol a phriodol dros y gwaith adeiladu er budd mwynderau a diogelwch y briffordd.

(19) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd mesurau wedi eu sefydlu i sicrhau y cynhelir y ffyrdd yn y dyfodol yn unol â manylion i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er lles diogelwch a mwynderau i sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i'r gwahanol rannau o'r safle datblygu.

(20) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle datblygu lifo i'r briffordd sirol. Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ni chaniateir defnyddio unrhyw adeilad, maes parcio neu ffordd fynediad a ganiateir drwy hyn hyd nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol heb niweidio'r briffordd gyfagos.

(21) Cyn cychwyn ar unrhyw waith bydd raid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, Gynllun Rheoli Effaith Gwaith Adeiladu ar yr Amgylchedd ar gyfer y safle cyfan (yn cynnwys Cynllun Teithio). Bydd raid i'r cynllun gynnwys y materion a ganlyn:
- Mesurau i ddiogelu coed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Rheoli amseroedd cyrraedd a gadael y cerbydau adeiladu;
- Dulliau Stancio (os cânt eu defnyddio)
- Gwaith Daear;
- Hysbysfyrddau ar y safle,
- Oriau gweithio,
- Manylion am sut y rheolir ac y llinierir sŵn, golau, llwch, llygryddion eraill yn yr aer, dirgryniad, mwg ac aroglau sy'n codi o'r gwaith adeiladu
- Rheoli gwastraff a gwaredu ac ailddefnyddio deunyddiau,
- Atal gadael mwd / malurion ar y briffordd gyhoeddus;

- Diogelu mwynderau preswylwyr tai cyfagos

- Storio deunyddiau; a storio a chael gwared ar deunyddiau peryglus
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol
- **Gweithdrefnau Cyfyngu Argyfwng**

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r amgylchedd gwaith adeiladu yn niweidiol i fwynderau neu fywyd gwyllt yr ardal.

(22) Rhaid cael cytundeb ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle gael eu tocio, eu brigdorri neu eu torri i lawr, ac os bydd unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath yn cael eu torri, bydd raid plannu rhai eraill yn eu lle wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(23) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu'n unol â chynllun i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y cychwynnir unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn yn cael ei wneud wrth fodd llwyr yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeilad(au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a fydd yn digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os bydd unrhyw goed neu lwyni yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn bydd coed o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(24) Bydd manylion am y gwaith o adeiladu pyllau sydd wedi ei gynnwys fel rhan o'r cynllun yn cael ei cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig cyn cychwyn ar y gwaith hwnnw

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r amgylchedd.

(25) Bydd cynefinoedd amgen (blychau ystlumod) yn cael eu gosod yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd gwarchod bywyd gwyllt y safle.

(26) Bydd manylion llawn am unrhyw oleuadau i'w cynnwys fel rhan o'r cynllun yn cael eu cyflwyno cyn dechrau'r gwaith hwnnw.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

7.6 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

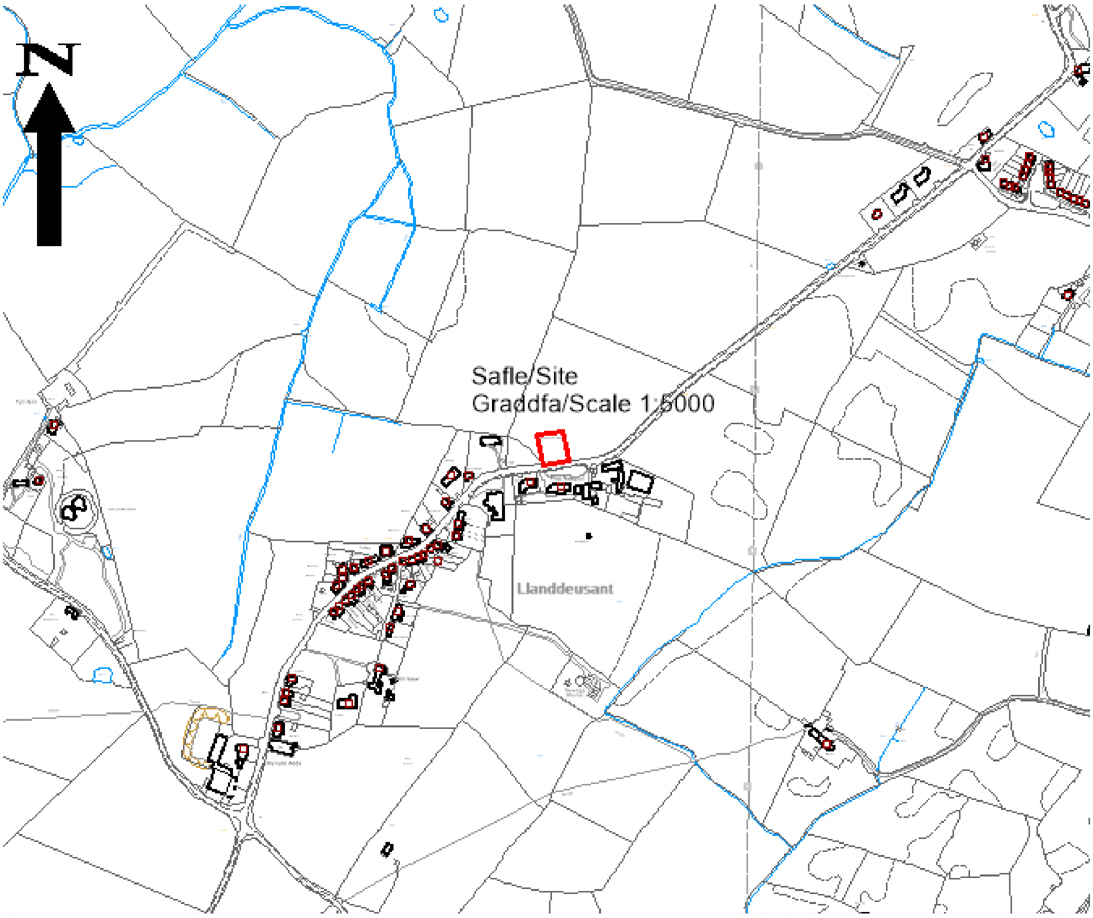
Rhif y Cais: **47C153** Application Number

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: 26/04/2017

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 ar y 01/03/2017 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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 05/04/2017, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion. Dyma'r rhesymau a gofnodwyd dros ganiatáu:

Mae'r cynnig yn cyfateb i estyniad bychan yn y rhan honno o'r pentref sydd eisoes wedi ei datblygu ac nid yw'n achosi niwed i'r dirwedd.

Mewn amgylchiadau o'r fath, mynnir ym mharagraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad 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 ôl 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 yr adroddiad hwn felly, rhoddir ystyriaeth i'r materion hyn.

Ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ymwthio i gae agored sydd heb ei ddifetha yn Llanddeusant. Mae ffin ffisegol i'r pentref ar hyn o bryd ac mae safle'r cais y tu draw i'r ffin honnon – sy'n groes i Bolisïau Cynllunio.

Mae'r cais hwn yn debyg i geisiadau eraill ar hyd a lled Ynys Môn lle mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ennill apeliadau e.e. cais cynllunio rhif 36C323..

Cais cynllunio 36C323 yn Llangristiolus lle cyflwynwyd cais amlinellol a gafodd ei wrthod mewn apêl (APP/L6805/A/13/2205885) yn 2014. Dywedodd yr Arolygiaeth Gynllunio *'the importance of this physical boundary , coupled with the open nature of the agricultural field beyond, leads me to believe that the appeal site has a greater affinity with the agricultural field than the existing built form of the village'. It goes on to state that the proposal 'would disrupt the general open and unspoilt character of the field and would therefore represent an undesirable intrusion into the wider landscape.' He finally states that 'the site represent a corner of a larger field, with no physical boundary to mark the end of the settlement, means there would be an inevitable increase in pressure for the whole of the field be released for development*.' Dyma'r union sefyllfa a welir dan

gais cynllunio cyfeirnod 47C154 – lle byddai'r cynnig yn ymwthio ymhellach i ardal wledig agored sydd heb ei difetha.

Yn ogystal, o ran yr annedd gyferbyn â'r safle – cafwyd achos tebyg yn yr apêl uchod lle dywedodd yr arolygiaeth gynllunio bod yr anheddau ar ochr arall y ffordd *'lie within the settlement boundary and, in any event, do no materially affect the character of the field' – which goes on to state 'the development of the appeal site would elongate the development of the village in a similar fashion to these properties, reinforcing a pattern of ribbon development that would be detrimental to the character of the area'*

Cafodd apêl ac iddi nodweddion tebyg ei gwrthod yn Llangaffo (dan gyfeirnod APP/L6805/A/16/3153760) yn 2016. Eto, cais amlinellol oedd hwn. Dywedodd yr arolygiaeth gynllunio *'breaching the existing limit of the development into part of this open field, and disrupting its regularity, would significantly diminish the rural setting of the settlement. It is evident that extending the settlement in the manner proposed would be unacceptably harmful to the character and appearance of Llangaffo'*.

Mae'r ddau gais uchod yn enghreifftiau o geisiadau tebyg lle mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi llwyddo i amddiffyn penderfyniad i wrthod cais. Ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ymwthio mewn modd annymunol i'r tirwedd ehangach. Mae gan bentref Llanddeusant ffin ffisegol ar hyn o bryd – sef coed ar hyd y fynwent – byddai caniatáu'r cais cynllunio yn groes i bolisïau cynllunio cyfredol a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Byddai caniatáu'r cais yma yn anorfod yn arwain at y pwysau i ddatblygu'r cae cyfan, nid yn unig yn Llanddeusant ond ar draws Ynys Môn.

1. 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.

2. 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).

7.7 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

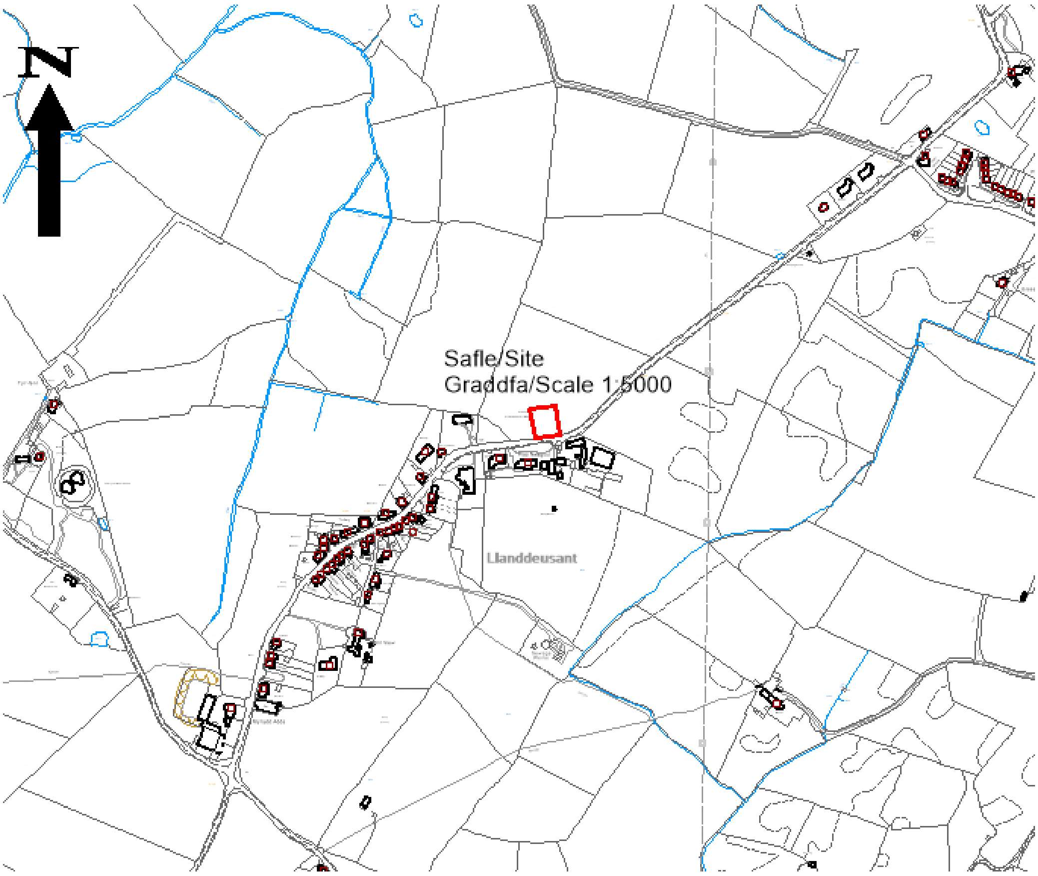
Rhif y Cais: **47C154** Application Number

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: 26/04/2017

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 ar y 01/03/2017 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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 05/04/2017, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion. Dyma'r rhesymau a gofnodwyd dros ganiatáu:

Mae'r cynnig yn cyfateb i estyniad bychan yn y rhan honno o'r pentref sydd eisoes wedi ei datblygu ac nid yw'n achosi niwed i'r dirwedd.

Mewn amgylchiadau o'r fath, mynnir ym mharagraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad 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 ôl 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 yr adroddiad hwn felly, rhoddir ystyriaeth i'r materion hyn.

Ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ymwthio i gae agored sydd heb ei ddifetha yn Llanddeusant. Mae ffin ffisegol i'r pentref ar hyn o bryd ac mae safle'r cais y tu draw i'r ffin honnon – sy'n groes i Bolisïau Cynllunio.

Mae'r cais hwn yn debyg i geisiadau eraill ar hyd a lled Ynys Môn lle mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ennill apeliadau e.e. Cais cynllunio rhif 36C323.

Cais cynllunio 36C323 yn Llangristiolus lle cyflwynwyd cais amlinellol a gafodd ei wrthod mewn apêl (APP/L6805/A/13/2205885) yn 2014. Dywedodd yr Arolygiaeth Gynllunio *'the importance of this physical boundary , coupled with the open nature of the agricultural field beyond, leads me to believe that the appeal site has a greater affinity with the agricultural field than the existing built form of the village'. It goes on to state that the proposal 'would disrupt the general open and unspoilt character of the field and would therefore represent an undesirable intrusion into the wider landscape.' He finally states that 'the site represent a corner of a larger field, with no physical boundary to mark the end of the settlement, means there would be an inevitable increase in pressure for the whole of the field be released for development.*'

Yn ogystal, o ran yr annedd gyferbyn â'r safle, cafwyd achos tebyg yn yr apêl uchod lle dywedodd yr arolygiaeth gynllunio bod yr anheddau ar ochr arall y ffordd *'lie within the settlement boundary and, in any event, do no materially affect the character of the field' and goes on to state that 'the development of the appeal site would elongate the development of the village in a similar fashion to these properties, reinforcing a pattern of ribbon development that would be detrimental to the character of the area'*

Cafodd apêl ac iddi nodweddion tebyg ei gwrthod yn Llangaffo (dan gyfeirnod APP/L6805/A/16/3153760) yn 2016. Eto, cais amlinellol oedd hwn. Dywedodd yr arolygiaeth gynllunio *'breaching the existing limit of the development into part of this open field, and disrupting its regularity, would significantly diminish the rural setting of the settlement. It is evident that extending the settlement in the manner proposed would be unacceptably harmful to the character and appearance of Llangaffo'*.

Mae'r ddau gais uchod yn enghreifftiau o geisiadau tebyg lle mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi llwyddo i amddiffyn penderfyniad i wrthod cais. Ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ymwthio mewn modd annymunol i'r tirwedd ehangach. Mae gan bentref Llanddeusant ffin ffisegol ar hyn o bryd – sef coed ar hyd y fynwent – byddai caniatáu'r cais cynllunio yn groes i bolisïau cynllunio cyfredol a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Byddai caniatáu'r cais yma yn anorfod yn arwain at y pwysau i ddatblygu'r cae cyfan, nid yn unig yn Llanddeusant ond ar draws Ynys Môn.

1. 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.

2. 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).

This page is intentionally left blank

8.1 Ceisiadau'n Economaidd Economic Applications

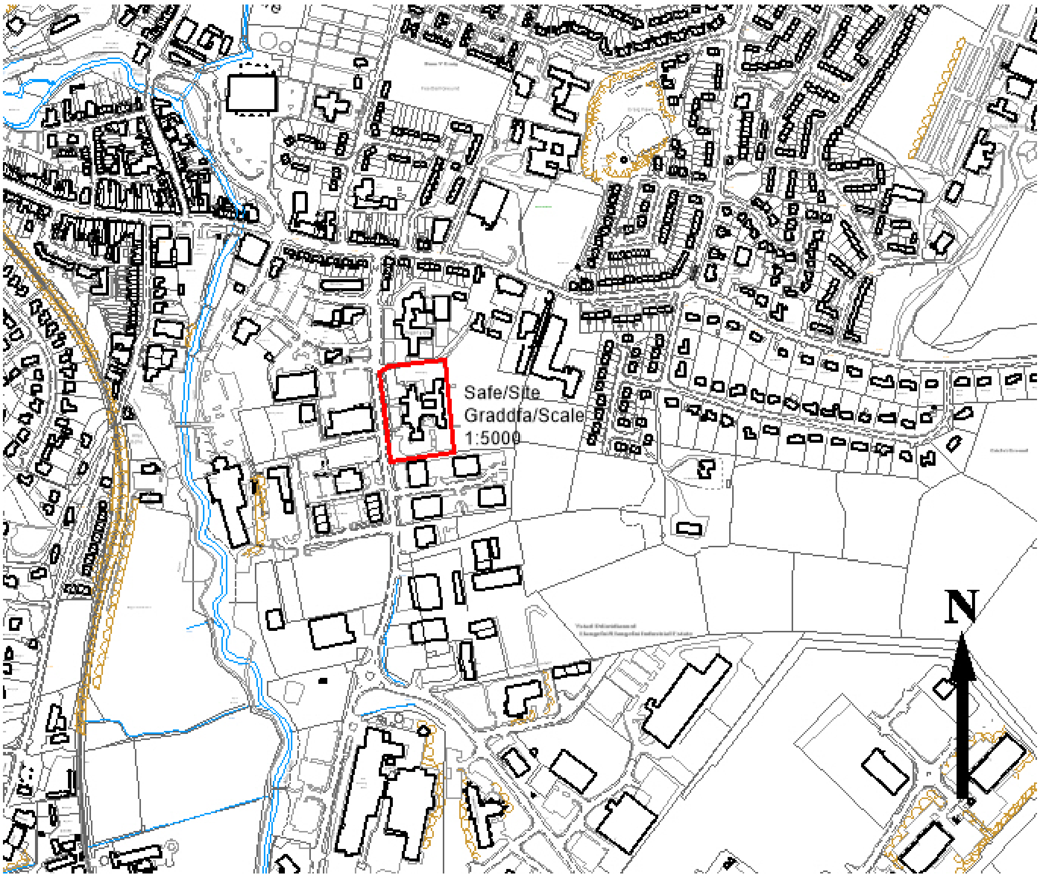
Rhif y Cais: **34C705/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Lidl UK GmbH

Cais llawn i dymchwel yr ysgol presennol, codi archfarchnad newydd, gwelliannau i'r mynedfa presennol ynghyd a gwaith cysylltiedig ar safle cyn / Full application for the demolition of the existing school, erection of a new supermarket, improvements to the existing access together with associated works at former

Ysgol y Graig, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 26/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Datblygiad yw hwn ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn ymwneud ag ail-leoli'r archfarchnad i safle sydd union gerllaw. Mae hen Ysgol y Graig ar safle'r cais ar hyn o bryd ac mae wedi bod yn wag ers tua saith mlynedd. Mae'n mesur tua 0.8ha.

Mae safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer Llangefni yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (1996), y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (2005) a Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mae'r safle y tu allan i'r ffin siopa / ffin canol y dref ym mhob un o'r Cynlluniau perthnasol.

Bwriedir codi adeilad 2 lawr gyda 138 o leoedd parcio ac sy'n darparu 2,468 metr sgwâr o arwynebedd llawr. Bydd blaen yr adeilad wedi ei wydro a bydd y tô ar oleddf a chynigir gwneud gwaith plannu ychwanegol hefyd.

Cedwir pob un o'r 11 aelod presennol o staff a disgwylir y bydd y siop newydd yn creu 15-25 o swyddi newydd. Bydd y swyddi hyn yn rhai amser llawn a rhan amser.

2. Mater(ion) Allweddol

Ydi'r polisïau'n cefnogi'r cynigion?

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 - Cyflogaeth
Polisi D4 - Lleoli a Dylunio
Polisi E1 - Manwerthu
Polisi E3 - Manwerthu y tu allan i ganolfannau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 19 - Siopa
Polisi 26 - Parcio
Polisi 42 - Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd)
Polisi GP1 - Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 - Dylunio
Polisi EP9 - Manwerthu y tu allan i ganolfannau
Polisi TR10 - Safonau Parcio

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Polisi MAN3 Manwerthu y tu allan i ganol trefi diffiniedig ond o fewn ffiniau datblygu
Polisi CYF1 Diogelu, neilltuo a chadw tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth
Polisi CYF4 defnydd amgen o safleoedd cyflogaeth cyfredol.

Polisi Cynllunio Cymru - Argraffiad 9

Nodyn Cyngor Technegol 4 – Manwerthu a Datblygiadau Masnachol (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 23 Datblygu Economaidd (2014)

Canllawiau Cynllunio Atodol - Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim ymateb

Cyngor Tref: Dim ymateb

Adran Priffyrdd: Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Amodau

Dŵr Cymru: Amodau

Cafwyd 1 llythyr gyda sylwadau ar y mynediad o'r cwt sgowtiaid a thrwy'r ddatblygiad tai gwarchod newydd o'r enw Hafan Cefni.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ydi'r polisïau yn cefnogi'r cais?

Darperir canllawiau polisi cenedlaethol ynghylch manwerthu yn adran 10.3 Polisi Cynllunio Cymru (PPC) (Argraffiad 9, Tachwedd 2016). Dywed paragraff 10.3.1 "Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer manwerthu, hamdden neu ddefnyddiau eraill y byddai'n well eu lleoli yng nghanol y dref, gan gynnwys ailddatblygu, estyniadau neu amrywio amodau, dylai awdurdodau cynllunio lleol gymryd i ystyriaeth:

i) cydnawsedd gydag unrhyw strategaeth gymunedol neu strategaeth cynllun datblygu gyfredol
ii) yr angen am y datblygiad / estyniad, oni bai bod y cynnig ar safle sydd o fewn canolfan ddiffiniedig neu safle a neilltuwyd mewn cynllun datblygu cyfredol;
iii) y dull dilyniannol o ddewis safle;
iv) effaith ar ganolfannau presennol;
v) enillion net o ran arwynebedd llawr yn achos ailddatblygu, ac yw'n debyg o ran cymhariaeth neu gyfleustra;
vi) i ba raddau y manteisiwyd ar dir a neilltuwyd mewn unrhyw gynllun datblygu a fabwysiadwyd;
vii) hygyrchedd drwy amrywiaeth o ddulliau teithio;
viii) gwelliannau i drafnidiaeth gyhoeddus;
ix) effaith ar batrymau teithio cyffredinol; a
x) defnydd gorau o dir sy'n agos at unrhyw hyb trafnidiaeth, o ran dwysedd a defnydd cymysg.

Mae paragraff 10.3.2 yn nodi "Mae'r dull hwn yn atgyfnerthu rôl canolfannau fel y lleoliad gorau ar gyfer y rhan fwyaf o weithgareddau hamdden / manwerthu. Yn wahanol i'r ffordd y mae lleoliadau tu allan i ganolfannau presennol yn cael eu trin, nid yw ystyried yr angen am ddarpariaeth ychwanegol yn fater y dylid ei gymryd i ystyriaeth pan gyflwynir cynigion ar gyfer defnyddiau y byddai'n well eu lleoli mewn canolfannau."

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn sefydlu'r egwyddor o brawf dilyniannol mewn perthynas â defnyddiau canol tref sy'n uniongyrchol berthnasol i ddefnyddiau tir economaidd. Dywed paragraff 10.3.4 Polisi Cynllunio Cymru "Dylai datblygwyr allu arddangos bod yr holl opsiynau posib yng

nghanol y dref, ac opsiynau ar ymylon canol y dref, wedi cael eu hasesu'n drylwyr gan ddefnyddio'r dull dilyniannol cyn ystyried safleoedd y tu allan i ganol y dref ar gyfer defnyddiau canol tref. Mae'r baich o profi bod safleoedd mwy canolog wedi eu hasesu'n drylwyr yn disgyn ar y datblygwr ac, yn achos apêl, bydd angen i Weinidogion Cymru fod yn argyhoeddedig bod yr asesiad hwn wedi cael ei wneud. Mae'r dull hwn hefyd yn gofyn am hyblygrwydd a realaeth gan awdurdodau cynllunio, datblygwyr a manwerthwyr lleol." Cefnogir egwyddor y prawf dilyniannol ymhellach yn Nodyn Cyngor Technegol 4.

Dywed Polisi 19 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn:

Caniateir ceisiadau ar gyfer manwerthu y tu allan i ganolfannau siopa:

- Os nad oes modd eu hadeiladu ar dir o fewn canolfannau cyfredol oherwydd maint a natur eu gweithgareddau.
- Os nad ydynt yn niweidio ymarferoldeb neu brysurdeb canolfannau.
- Os ydynt mewn lleoliadau cyfleus ar gyfer cludiant cyhoeddus, cerbydau danfon nwyddau a cheir preifat.
- Os ydynt o fewn neu ar ymyl aneddiadau cyfredol.

Mae paragraff 11.43 o'r CDU a Stopiwyd yn nodi y bydd y ffocws ar "warchod, cynnal a gwella canolfannau presennol er mwyn sicrhau bod pob rhan o'r gymuned, yn ogystal â thwristiaid, yn cael amrywiaeth eang o siopau, gwasanaethau a gweithgareddau eraill sy'n hygyrch trwy ddewis o ddulliau teithio. "

O ganlyniad mae Polisi EP8 y CDU a Stopiwyd yn ceisio cynnal a gwella prysurdeb, hyfywedd ac atyniad y canolfannau a nodir y Cynllun. Gwneir hynny trwy sicrhau mai canololfannau a sefydlwyd sy'n parhau fel y prif ffocws ar gyfer ystod eang o ddefnyddiau manwerthu (A1, A2 ac A3), swyddfeydd masnachol a chyhoeddus (B1), cyfleusterau cymunedol a sefydliadau (D1) ac adloniant a hamdden (D2).

Mae Polisi EP 9 (Adwerthu y Tu Allan i Ganolfannau Presennol) o berthnasedd penodol i'r cais dan sylw. Dywed y Polisi:

Rhoddir caniatâd ar gyfer unedau manwerthu y tu allan i'r canolfannau sefydledig dim ond :

Os na ellir lleoli'r datblygiad yn rhesymol o fewn canolfan a sefydlwyd;
Os na fyddai graddfa a natur y datblygiad yn effeithio ar brysurdeb a hyfywedd y canolfannau a sefydlwyd;
Os yw'r ymgeisydd wedi dangos hyblygrwydd realistig wrth ystyried dewisiadau dilyniannol eraill a;
Os na fyddai unrhyw effaith andwyol yn y dyfodol ar brysurdeb a hyfywedd y canolfannau sefydledig a nodir yn y cynllun a;
Os yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r prawf dilyniannol ac yn cael ei gyfiawnhau gan angen meintiol neu ansoddol. "

Y polisi perthnasol o fewn y CDLl ar y Cyd yw Polisi MAN3: 'Adwerthu Tu allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond o fewn Ffiniau Datblygu'. Mae'r polisi hwn yn nodi na ddylid ond cymeradwyo datblygiadau manwerthu mawr y tu allan i ffiniau canol tref os nad ydynt yn tanseilio'r hierarchaeth manwerthu, ac ar yr amod na fyddai'r datblygiad yn tanseilio prysurdeb a hyfywedd canol tref diffiniedig. Bydd angen tystiolaeth bellach o'r angen ychwanegol.

Ar ben hynny, yn y CDLl ar y Cyd, mae safle hen Ysgol y Graig yn safle cyflogaeth a ddiogelwyd yn unol â Pholisi CYF1 - 'Diogelu, Dyrannu a Chadw Tir ac Unedau ar gyfer Defnydd Cyflogaeth'. Mae hyn yn golygu bod y tir yn cael ei ddiogelu ar gyfer defnyddiau yn nosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8. Dylid ystryried y cynnig ar gyfer datblygiad adwerthu A1 yn unol â Pholisi CYF4 - 'defnydd amgen o safleoedd Cyflogaeth Cyfredol'. Mae angen i'r ystyriaeth o ddefnydd amgen ar safleoedd cyflogaeth a ddiogelwyd gydymffurfio ag un neu ragor o'r meini prawf sydd wedi eu rhestru ym Mholisi CYF4. Mae'r polisi yn darllen fel a ganlyn: -

POLISI CYF 4: DEFNYDD AMGEN O SAFLEOEDD CYFLOGAETH SY'N BODOLI

Canaiteir cynigion i ryddhau tir cyflogaeth ar **safleoedd cyflogaeth presennol** a ddiogelir neu a neilltuir ar gyfer Dosbarthiadau Defnydd B1, B2 neu B8 yn unol â Pholisi CYF1 ar gyfer defnyddiau eraill mewn amgylchiadau arbennig yn unig, ac ar yr amod eu bod yn cydymffurfio ag **un neu fwy** o'r meini prawf canlynol:

1. Os yw'r safle'n wag, ei fod yn annhebygol o gael ei defnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu'r defnydd a ddiogelwyd ac nid oes defnydd busnes neu ddefnydd diwydiannol ymarferol ar gyfer y safle, ***neu;***
2. Mae gorddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth yn y cyffiniau, ***neu****;*
3. Mae'r defnydd cyflogaeth presennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, ***neu;***

4. Ni fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar ddefnydd cyflogaeth ar safleoedd cyfagos, ***neu;***
5. Nid oes unrhyw safle arall addas arall ar gyfer y defnydd arfaethedig, ***neu;***
6. Os yw'r safle yn cael ei ddefnyddio yn y tymor byr (dros dro) dylid sicrhau bod mesurau adfer priodol yn eu lle sydd wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol. "

Mae Astudiaeth Manwerthu Gwynedd a Môn 2013 yn asesu'r capasiti posib i gefnogi gofod llawr manwerthu newydd yn Llangefni er mwyn llywio'r broses o lunio'r cynllun.

Mae Tabl 30 o Gyfrol 4 yr Astudiaeth Manwerthu yn dangos bod trigolion ym Mharth 3 (Llangefni Menai)
wedi cynhyrchu tua £38m o wariant ar nwyddau cyfleus yn 2012, gyda'r ffigwr hwnnw'n codi i £40 miliwn yn 2026 (ac eithrio gwariant gan dwristiaid). Fodd bynnag, mai'r Astudiaeth Manwerthu yn dangos mai dim ond £20 miliwn o'r ffigwr hwn a wariwyd yn siopau yn Llangefni yn 2012, gyda'r ffigwr hwnnw'n codi i £22m yn 2026 (ac eithrio
gwariant gan dwristiaid). Yn unol â hynny felly, mae tua £20 miliwn o'r gwariant lleol yn digwydd mewn mannau eraill. Mae Tabl 44 yn dangos bod £ 14m o wariant ar nwyddau cyfleus ym Mharth 3 wedi digwydd mewn canolfannau a siopau yn Mangor (yn 2012), gyda £ 2.1m yn cael ei wario yn y Benllech, £1.5m yng Nghaergybi a £1.4m ym Miwmares.

Mae hyn yn awgrymu nad yw'r siopau hwylus ym Mharth 3 yn cwrdd ag anghenion siopa cyfleus 43% o'r trigolion lleol. Felly, mae llawer o drigolion yn teithio i siopau tu allan i'r ardal leol er mwyn diwallu eu hanghenion siopa. O ran capasiti felly ystyrir na fyddai'r cynigion yn niweidio prysurdeb neu hyfywedd y siopau cyfredol.

Fel y nodwyd, mae angen polisïau cynllunio a PPC yn nodi bod angen dilyn dull dilyniannol o ymdrin â lleoliad safleoedd. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno canfyddiadau'r prawf a wnaed ac yn nodi mewn perthynas â'r siop bresennol;

"The Applicant has, therefore, considered the option to demolish the exiting store and build a replacement store within the confines of the existing site. This exercise has confirmed that the existing site arrangement is the optimal layout and that delivering a larger store on a different footprint would not be suitable. Indeed, positioning the store on a north-south axis along Industrial Estate Road would occupy the full width of the site and render any residual areas unsuitable for car parking and servicing due to inaccessibility. The scale of the store would have to be reduced to a scale very similar to the existing store, with car parking and servicing located at the rear of the building, which is not commercially viable. Accordingly, the ability to redevelop the site is limited. Furthermore, it would not be viable for Lidl to demolish the existing store only to rebuild a replacement store of a similar scale to that proposed, but with less parking spaces, on the same site. The required qualitative enhancements would not be delivered.

The only option available to Lidl is, therefore, to deliver the replacement store on a different site that enables the quantitative and qualitative enhancements to be delivered. In the absence of a suitable and available site located within or closer to the town centre, the application site is the sequentially preferable location to deliver the replacement store. In addition, being located opposite the existing store, the application site is ideal in terms of limiting impacts on existing shopping patterns"

Ystyriwyd safleoedd eraill hefyd ond nid oes yr un sydd ar gael yn bodloni'r meini prawf sy'n ofynnol ar gyfer eu model busnes.

Er bod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r craidd adwerthu mae o fewn ffin yr anheddiad ochr yn ochr â defnyddiau cymysg eraill fel siopau, swyddfa bost, gorsaf yr heddlu a thai gwarchod. Mae o fewn ardal fasnachol yr anheddiad, gyda llwybrau mynediad da ac o fewn taith gerdded fer i ganol y dref.

Yn unol â'r gofynion polisi uchod, cynhaliwyd prawf dilyniannol ac aseswyd addasrwydd y siop bresennol. Ar ben hynny, aseswyd effaith y gofod llawr manwerthu ychwanegol ar ganol y dref.

O gofio'r materion hyn, ystyrir bod y cais yn cwrdd â gofynion Polisi 19 y Cynllun Lleol 19 a Pholisi EP9 y Cynllun Datblygu Unedol.

O ran y polisi yn y cynllun datblygu newydd, er y gall y polisïau a restrir newid, ystyrir bod y cynigion yn cwrdd â gofynion MAN3. Er nad yw'r safle wedi ei ddiogelu ar gyfer defnyddiau cyflogaeth B1-B8 yn y cynllun datblygu presennol, mae wedi ei ddiogelu ar gyfer y cyfryw ddefnyddiau dan delerau'r polisi CYF1 newydd.

Fodd bynnag, mae POLISI CYF 4: DEFNYDD AMGEN O SAFLEOEDD CYFLOGAETH SY'N BODOLI yn nodi meini prawf lle lle gellid caniatau defnydd amgen. Yn y cyswllt hwn, ystyrir y gellir cefnogi'r cynigion gan eu bod yn cwrdd â meini prawf 1 a 5.

Dylid hefyd ystyried y safle a fydd yn wag. Ar ôl symud y busnes i'r safle newydd, bydd Lidl yn marchnata'r safle fel un na lle na fydd bwyd yn cael ei werthu ac ni fydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd.

7. Casgliad

Mae'r adroddiad hwn yn dangos fod y polisïau yn y Cynllun Datblygu cyfredol a pholisïau'r Cynllun Datblygu esblygol yn cefnogi'r datblygiad arfaethedig.

Ar ben hynny, nid oes unrhyw broblemau technegol megis rhai priffyrdd ac nid oes 'chwaith unrhyw wrthwynebiadau i'r cynllun ar sail rhesymau draenio. Ystyrir bod y dyluniad yn dderbyniol hefyd.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Ni fydd unrhyw adeilad yn cael ei ddefnyddio hyd oni fydd y system ddraenio wedi cael ei chwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn amodol ar yr Asesiad o Ganlyniad Llifogydd a'r Strategaeth Ddraenio Fanwl a baratowyd gan Beam Consulting. Wedi hynny, ni fydd unrhyw ddŵr wyneb pellach ac/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir yn cael cysylltu'n uniongyrchol neu'n uniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

(03) Ni fydd dŵr wyneb sy'n llifo o'r datblygiad ond yn cysylltu i'r garthffos gyhoeddus ar gyfer dwr wyneb drwy ddyfais deneuo sy'n gollwng ar gyfradd na fydd yn uwch na 5 l/s.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

(04) Bydd manylion y gwaith dylunio ac adeiladu sy'n gysylltiedig â'r gwaith Adran 278 yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol eu cymeradwyo cyn y cychwynnir ar y gwaith datblygu.

Rheswm: Sicrhau bod y gwaith altro angenrheidiol ar y briffordd yn cydymffurfio gyda gofynion yr awdurdod priffyrdd er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(05) Cyn cychwyn ar unrhyw waith, ceir caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ar gyfer gwaith rheoli'r amgylchedd adeiladu a chynllun rheoli trafnidiaeth adeiladu a bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â'r manylion sydd ynddynt.

Rheswm: sicrhau bod y gwaith adeiladu ar y datblygiad arfaethedig yn cael ei wneud mewn modd diogel a derbyniol heb effeithio'n andwyol ar briffyrdd yng nghyffiniau'r safle a hynny er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(06) Gweithredu a pharhau i gynnal / monitro'r Cynllun Teithio.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd ac er mwyn annog teithio cynaliadwy drwy ddulliau eraill ac eithrio siwrneiau lle mae un person yn unig yn teithio mewn car.

(07) Cyn cychwyn ar y gwaith, rhaid cael caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gyfer unrhyw fanylion manwl ynghylch dyluniad ac adeiladwaith y cynllun draenio dŵr wyneb arfaethedig.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd ac er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith andwyol ar y briffordd.

(08) Bydd manylion llawn am unrhyw oleuadau a fydd yn cael eu cynnwys fel rhan o'r cynllun gan gynnwys manylion am unrhyw oleuni a fydd yn gollwng, yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cychwyn ar y gwaith. Bydd y gwaith datblygu'n mynd rhagddo wedyn yn unol â'r manylion hynny.

Rheswm: Er budd mwynderau ac unrhyw rywogaethau a ddiogelir a fydd yn bresennol ar y safle.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(10) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

This page is intentionally left blank

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

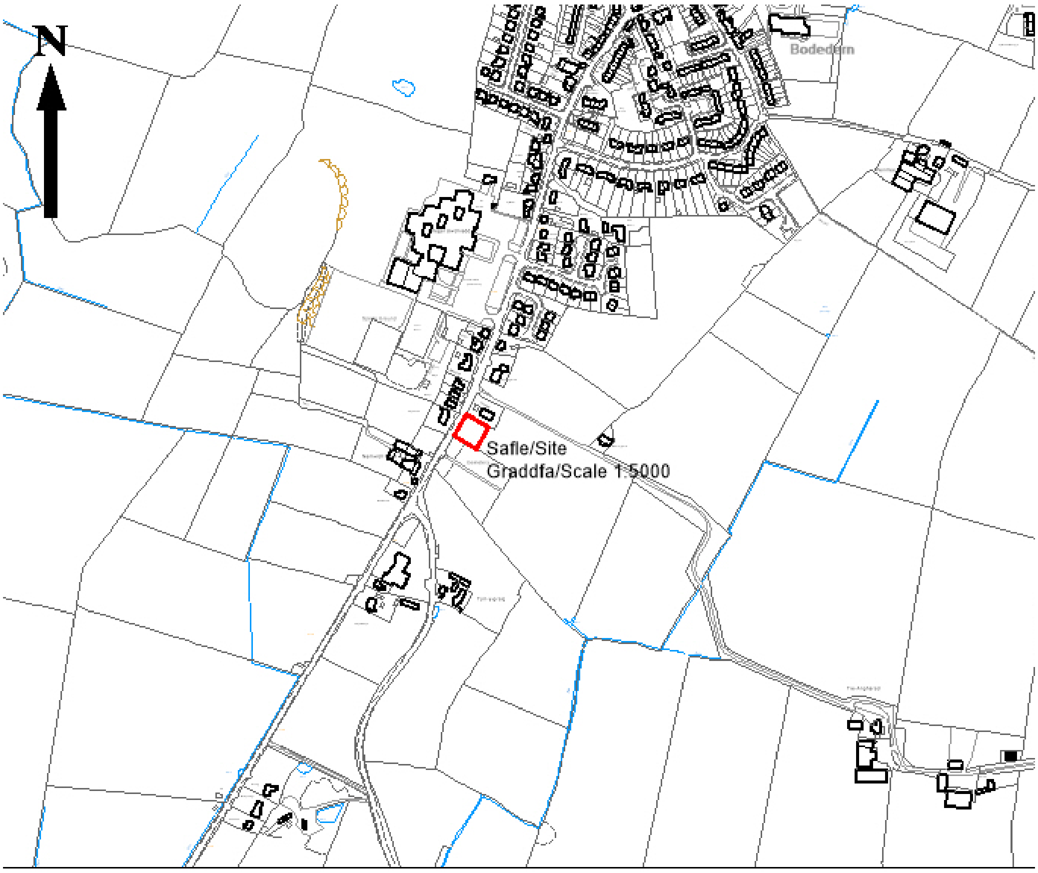
Rhif y Cais: **13C194** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Bleddyn a Bethan Hughes

Cais amlinellol ar gyfer codi tri annedd fforddiadwy sy'n cynnwys manylion mynedfa, edrychiad, gosodiad a graddfa, ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of three affordable dwellings which includes details of access, appearance, layout and scale, on land opposite

Llwyn Llinos, Bodedern



Pwyllgor Cynllunio: 26/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae ffeil ac adroddiad y cais wedi'u hadolygu gan y Swyddog Monitro.

1. Y Safle a'r Bwriad

Roedd y cais amlinellol gwreiddiol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygu 3 tŷ fel safle eithriad ar gyfer tai fforddiadwy. Er mwyn deall natur y cais a materion fforddiadwyedd, gofynnwyd am fanylion ychwanegol ac fe'u cyflwynwyd, er ar ffurf amlinellol a'r yr unig fater sydd bellach wedi'i gadw ar gyfer ystyriaeth yn y dyfodol yw tirluniad y safle. Mae'r cynllun fel y'i diwygiwyd yn gais am dri byngalo ar ran o gae sy'n llenwi bwlch rhwng y fynwent bresennol a'r byngalo cyfagos yn Rhoslwyn. Mae'r cais yn cynnwys mynedfa wedi'i rhannu a chyfleuster parcio wedi'i rannu o flaen yr eiddo.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â'r polisïau cynllun datblygu lleol ar safleoedd eithriad, amwynderau a diogelwch priffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A8 – Tai Fforddiadwy
Polisi D4 – Lleoliad, Lleoli a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Safonau Parcio
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 52 – Safleoedd Eithriedig

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi H)7 – Tai Fforddiadwy

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Polisi TAI 1 – Safleoedd Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru – Rhifyn 9

TAN 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy

SPG: Tai Fforddiadwy
SPG: Canllawiau Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Llinos Medi Huws – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cynghorydd John Griffith – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cynghorydd Ken Hughes - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Cymuned – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Awdurdod Priffyrdd – yn awgrymu amodau sydd yn cynnwys darparu llwybr troed 1.8 metr ar hyd tu blaen y safle.

Adran Ddraenio – Dylid darparu manylion mewn perthynas â gwarediad dŵr wyneb ac mewn perthynas â ffosydd cerrig.

Dŵr Cymru – awgrymu amod

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim sylwadau

Swyddog Tai – cadarnhad o'r angen am 3 x byngalo 2 ystafell wely ym Modedern. Mae'r Gwasaneth Tai yn cadarnhau cefnogaeth ar gyfer y cais os gellir darparu'r anheddau arfaethedig am bris fforddiadwy.

Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd – gall Polisi 52 o'r Cynllun Lleol a Pholisi HP7 o'r Cynllun Datblygu Unedol wedi'i stopi gefnogi datblygiad tir ychwanegol o fewn neu'n agos i ffiniau datblygu ar gyfer tai fforddiadwy.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad: Derbyniwyd 3 llythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais mewn perthynas â'r cais a gyflwynwyd yn wreiddiol. Roedd y gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Ddiogelwch priffyrdd wrth y fynedfa arfaethedig a'r traffig fyddai'n cael ei greu.
Diffyg pafin
Diffyg lle o fewn y safle ar gyfer parcio a throi cerbydau
Byddai'r rhes arfaethedig o dai teras gydag ardal barcio helaeth a diffyg gwaith tirlunio allan yn anghydnaws â'r dyluniad a'r bwlch sydd rhwng y byngalos unigol ar hyn o bryd ac yn niweidiol i gynllun y stryd.
Mae'r cais yn orddatblygiad o'r safle.

Nid oedd unrhyw lythyrau ychwanegol wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a hynny er ail ymgynghori gyda'r cyhoedd wedi i'r manylion diwygiedig ddod i law. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno cynrychioliadau yw 19 Ebrill, 2017.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Mae'r safle wedi'i leoli yn union gyfagos i anheddiad presennol Bodedern.

Mae'r safle yn rhan o gae sydd â wal gerrig ac ymyl laswelltog o'i flaen. Mae'r cais fel ag y mae yn un ar gyfer tri byngalo ar wahân, pob yn â gardd hirsgwar sydd tua 50m2 ynghyd â gerddi ffrynt ac ochr ac ardal barcio sy'n cael ei rhannu ac ardal ar gyfer troi cerbydau. Ystyrir y dyluniad yn un sy'n adlewyrchu'r eiddo eraill yn yr ardal ac mae'r newid o anheddau teras dau lawr i fyngalos ar wahân yn adlewyrchu'r cymeriad presennol.

Priffyrdd a Draenio: Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ar yr amod y darperir pafin ar hyd tu blaen y safle. Gofynnwyd am fanylion draenio ychwanegol er mwyn sicrhau y gellir cyflawni'r cynllun draenio mewn egwyddor. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad os rhoddir amod draenio.

Angen am Dai: Mae'r Gwasaneath Tai wedi cadarnhau yr angen am dri byngalo dwy ystafell wely ym Modedern ac mae'r cynllun yn adlewyrchu'r angen hwnnw o ran dyluniad a fforddiadwyedd. Mae angen cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau bod yr anheddau yn rhai fforddiadwy ac ym ymateb i angen lleol am byth.

Ystyriaethau o ran Polisïau sy'n Esblygu: Mae Polisi TAI10 o'r CDLIC yn golygu y gellir datblygu safleoedd eithriad lle nad oes modd cwrdd angen sydd wedi'i brofi am dai fforddiadwy o fewn amserlen resymol ar safleoedd marchnad o fewn y ffin ddatblygu. Bydd cynigion am ddatblygiadau ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint y setliad ac sy'n ffurfio estyniad rhesymol iddo, yn cael eu caniatáu. Tra bo dyraniad ar gyfer datblygiad tai ym Modedern wedi ei wneud fel rhan o'r CDLIC, nid oes caniatâd ar gyfer y safle ar hyn o bryd ac ni fyddai'n bodloni'r angen presennol am dai fforddiadwy fel sydd wedi'i adnabod fel rhan o'r cais presennol.

7. Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi yn amodol ar fanylion draenio boddhaol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau a chytundeb A106 er mwyn diogelu'r anheddau fel rhai fforddiadwy yn barhaol.

(01) Bydd angen cymeradwyaeth y Cyngor cyn dechrau ar unrhyw ddatblygiad mewn perthynas â'r materion canlynol sydd wedi eu cadw yn ôl o ran tirlunio'r safle.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd cais am gymeradwyaeth mewn perthynas â'r materion sydd wedi eu cadw'n ôl y cyfeirir atynt yn cael eu gwneud o fewn tair blynedd i roi'r caniatâd cynllunio a dim hwyrach na hynny.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd yn berthnasol iddo yn dechrau ddim hwyrach na'r hwyraf o'r dyddiadau canlynol sef:- (a) diwedd y pum mlynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd neu (b) diwedd dwy flynedd ers y cymeradwyaeth terfynol o'r materion a gedwir yn ôl perthnasol neu yn achos cymeradwyaeth ar ddyddiadau gwahanol y gymeradwyaeth terfynol ar fater o'r fath i'w gymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd samplau o'r deunyddiau a fydd yn cael eu defnyddio ar wynebau allanol yr adeilad wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y deunyddiau sydd wedi'u cymeradwyo yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(05) Bydd manylion llawn unrhyw ffensys, waliau neu ddulliau eraill o amgáu neu derfynu yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn iddynt gael eu gosod.

Rheswm: Er bydd amwynderau

(06) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn dechrau tan y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwarediad dŵr budur, dŵr wyneb a dŵr tir ac yn cynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a thir drwy ddulliau cynaliadwy. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo cyn i unrhyw un fyw yn y datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budur, dŵr wyneb na ddraenio tir gysylltu'n uniongyrchol na'n uniongyrchol 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 ac er mwyn sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(07) Bydd troedffordd 1.8m o led yn cael ei greu ar hyd tu blaen y safle yn gyfagos i'r briffordd gyhoeddus. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn y llwybr troed wedi eu cyflwyno a'u cytuno arnynt yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y droedffordd yn cael ei chwblhau yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo cyn i'r defnydd a gymeradwyir yma ddechrau.

Rheswm: Er budd diogelwch Priffyrdd

(08) Bydd y fynedfa'n cael ei chreu gydag ymlediad 2.4 metr wrth 90 metr ar bob ochr. O fewn y llinellau ymlediad gweledol ni fydd unrhyw beth dros fetr i uchder i'r ffordd gerbydau gyfagos yn cael ei ganiatáu ar unrhyw bryd. Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad yn dechrau tan y bydd y fynedfa wedi ei hadeiladu ac y bydd ar gael i'w defnyddio.

Rheswm: Er mwyn darparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus a hynny er mwyn sicrhau diogelwch a chyfleustra defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(09) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o'r ymyl agosaf i'r Briffordd Sirol gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio'n iawn cyn i'r defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma, ddechrau. Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o du mewn i gwrtil y safle yn gollwng i'r briffordd sirol.

Rheswm: er budd amwynder

(10) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn llawn yn unol â'r manylion a gyflwynir cyn i'r defnydd a gyflwynwyd yma ddechrau ac yn dilyn hynny fe'i ddefnyddir i'r diben hwn yn unig.

Rheswm: er mwyn sicrhau diogelwch y briffordd.

(11) Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau canlynol ac yn unol â'r amodau a roddir:

Dyluniad rhif. 1264-A3-02 Cynllun lleoliad / bloc
Dyluniad rhif. 1264-A3-03 Drychiadau arfaethedig
Dyluniad rhif. 1264-A3-04 Cynllun Llawr ac Adran Arfaethedig
Dyluniad rhif. 1264-A3-05 Cynllun Safle

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

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

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **12LPA1032/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer anewyddu allanol i'r tai, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghhyd a chreu manylion parcio o fewn y safle yn / Full application for the external refurbishment of the dwellings, creation of a new vehicular access together with the the creation of a parking area within the site at

1-17 Bryn Tirion, Biwmaris / Beaumaris

Pwyllgor Cynllunio: 26/04//2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi'i wneud fan y Cyngor ac mae ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i ailwampio'n allanol 17 o fyngalos, creu mynedfa newydd i gerbydau a mannau parcio yn 1-17 Bryn Tirion, Biwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a ydyw'n cydymffurfio â'r holl bolisïau cynllunio perthnasol a yw'r gwaith yn cyd-fynd â'r ardal gyfagos a'r Ardal Gadwraeth heb effeithio ar yr eiddo sydd gerllaw.

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 40 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Polisi CYFF 1 - Meini Prawf Datblygu
Polisi CYFF 2 - Dylunio a Llunio Lleoedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Argymell cymeradwyo'r Cais

Aelod Lleol (Carwyn Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Alwyn Rowlands) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Lewis Davies) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Iechyd yr Amgylchedd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Gosodwyd rhybudd safle ger y safle ac fe hysbyswyd yr eiddo cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn cynrychioliadau oedd 25/04/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un ar gyfer gwneud gwaith ailwampio allanol i'r 17 o fyngalos, gwaith sy'n cynnwys chwipio, ail doi a gwaith cynnal a chadw cyffredinol. Bydd mynedfa newydd i gerbydau'n cael ei chreu a bydd maes parcio newydd yn cael ei greu yn yr ardal laswellt bresennol.

Polisi 1 a 42 o Gynllun Datblygu lleol Ynys Môn, D4 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, 4.11 Hyrwyddo Cynaliadwyedd drwy ddyluniad da, Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Dyluniad, CCA ar y Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a'r CCA ar Werthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth, mae GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd Ynys Môn yn berthnasol o ran lleoli, dyluniad ac edrychiad allanol.

Bydd y newidiadau arfaethedig yn ehangu'r anheddau presennol ac yn darparu mannau parcio y mae gwir angen amdanynt ar gyfer yr anheddau presennol. Er y bydd ardal o laswellt/ardal wedi'i thirlunio yn cael ei cholli fel rhan o'r cais, nid ystyrir ei fod yn groes i gymeriad yr ardal ac mae'n dilyn y patrwm o ddatblygiad presennol yn yr ardal.

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ac nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar unrhyw eiddo preswyl cyfagos.

Ardal Gadwraeth

Mae Polisi 40 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisi EN1, EN13 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a pharagraffau 6.4.9 a 6.4.10 o Bolisi Cynllunio Cymru Rhifyn 9 yn nodi y dylai ceisiadau o fewn Ardaloedd Cadwraeth gael eu hamddiffyn rhag datblygiadau digydymdeimlad, addasiadau neu ddymchwel.

Mae'r safle yn ffinio ar Ardal Gadwraeth Biwmares lle dylid gwarchod y cymeriad ac edrychiad yr ardal rhag datblygiad digydymdeimlad. Nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr Ardal Gadwraeth gyfagos.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol o dan ddarpariaethau Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn a D1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisïau EN2 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd Ynys Môn a pharagraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9). Y prif amcan ar gyfer dynodi AHNE yw sicrhau cadwraeth eu harddwch naturiol a'i wella. Fe ddylai polisïau cynllun datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygiad sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd hefyd yn briodol ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Mae gan awdurdodau lleol, cyrff cyhoeddus eraill ac awdurdodau perthnasol eraill ddyletswydd statudol i ystyried dibenion AHNE. Ni ystyrir y bydd y cais yn niweidio'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn cydymffurfio â'r holl bolisïau a restrir uchod a bydd yn galluogi trigolion ac ymwelwyr anabl i gael mynediad yn haws.

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.

Dyluniad cyffredinol	**5736/GA/100**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 01(P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 02 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 03 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 04 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 05 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 06 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 07 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 08 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 09 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 10 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 11 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 12 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 13 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 14 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 15 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 16 (P)**	**13/2/17**
Drychiadau Arfaethedig	**CPF 5736 ELEV 17 (P)**	**13/2/17**
Arolwg Rhywogaethau a Warchodir	**Sam Dyer Ecology**	**13/2/17**

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.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

12.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **12C479B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Julie Burton & Mr Mark Sadler

Cais llawn ar gyfer codi annedd yn yr hen safle farchnad garddio ar dir tu ol i / Full application for the erection of a dwelling on the former garden market on land to the rear of

Rose Hill, Biwmaris/Beaumaris

Pwyllgor Cynllunio: **26/04/2017**

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.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn i godi annedd ar yr hen ardd farchnad ar dir y tu cefn i Rose Hill, Biwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol a'r Cynllun Datblygu Lleol sy'n esblygu ac a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal gadwraeth ac yn effeithio ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Parcio ceir
Polisi 30 – Tirlun
Polisi 40 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Tai
Polisi 49 – Anheddau Diffinedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tir ar gyfer tai
Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol
Polisi D4 – Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad
Polisi FF11 – Traffig
Polisi FF12 - Traffig

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Canolfan Eilradd
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi TR10 – Safonau Parcio

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Adneuol
Polisi CYFF1 – Meini Prawf y Datlygiad
Polisi CYFF2 – Dyluniad a Man Siapio
Polisi TA15 – Marchnad Tai Lleol
Polisi PS17 – Cadw neu Gwella Asdedau Treftadaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Cyng Carwyn Jones) – Yn gofyn i'r cais gael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio.

Aelod Lleol (Cyng Lewis Davies) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Alwyn Rowlands) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adain Ddraenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adain Briffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Dŵr Cymru – Caniatâd gydag amodau

Hysbysebwyd y cynnig drwy arddangos rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn ogystal, hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol oherwydd mae'r datblygiad o fewn Ardal Gadwraeth Biwmares. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28 Ebrill 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C479 – Cais llawn i godi annedd ar yr hen ardd farchnad ar dir y tu cefn i Rose Hill, Biwmares – Gwrthodwyd 10/2/17

12C479A/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir y tu cefn i Rose Hill, Biwmares – dim angen AEA 5/12/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer codi annedd ar yr hen ardd farchnad y tu cefn i Goal Street, Rose Hill, Biwmares.

Lleolir y safle y tu cefn i eiddo preswyl yn Goal Street a Rose Hill a cheir mynediad iddo ar hyd lôn fechan gul rhwng 10 ac 11 Goal Street. Nid yw'r fynedfa'n ddigon llydan ar gyfer cerbydau modur.

Bydd yr annedd arfaethedig o fewn 1.5m o'r ffin ogleddol, 1m o'r ffin ddwyreiniol a bydd rhan o'r adeilad o fewn 2.2m a 9m o'r ffin ddeheuol ac 8m o'r ffin Orllewinol.

Caiff Biwmares ei nodi fel Canolfan Eilaidd dan ddarpariaethau Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref ym Mholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r polisïau uchod yn caniatáu tai newydd o fewn y ffin ddatblygu ar yr amod bod y cynigion yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill yn y cynllun.

Ystyriaethau o safbwynt Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol a Thirlunio a Mwynderau

Mae'r polisïau canlynol yn berthnasol o ran lleoliad dyluniad ac edrychiad allanol a thirlunio:
Polisïau 1, 42 a 48 Cynllun Lleol Ynys Môn, D4 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Dyluniad, Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r pellteroedd sydd wedi eu nodi yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Agosrwydd datblygiad. Dywed y canllawiau y dylai'r prif ffenestri ar y llawr gwaelod gael eu lleoli 10.5m o'r ffin.

Ardal Gadwraeth

Ym Mholisi 40 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a pharagraffau 6.4.9 Polisi Cynllunio Cymru – 9fed Argraffiad, dywedir y dylid gwarchod Ardaloedd Cadwraeth rhag gwaith datblygu, altro neu ddymchwel digydymdeimlad. Adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a dynodiad ardaloedd cadwraeth.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dan ddarpariaethau Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn a D1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisïau EN1 ac EN2 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Pharagraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9).

Mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, byd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i gadwraeth y tirlun a'i wella.

Priffyrdd a Pharcio

Mae Polisïau FF11 a FF22 Cynllun Fframwaith Gwynedd a fabwysiadwyd a Pholisïau 1 a 26 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) – Cludiant, Safonau Parcio Ynys Môn (10/1994) a GP1 a TR10 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad. Mae Adain Briffyrdd y Cyngor yn fodlon gyda'r manylion a gyflwynwyd.

7. Casgliad

Mae'r ardal yn un o dai teras gyda gerddi mawr cul y tu cefn iddynt. Mae gerddi cefn Goal Street a Rose Hill yn ymylu ar safle'r cais. Ceir mynediad i'r safle ar hyn lôn fechan gul nad yw'n ddigon mawr ar gyfer cerbyd modur. Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r pellteroedd a bennir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Agosrwydd Datblygiadau. Dywed y canllawiau y dylai'r prif ffenestri ar y llawr gwaelod fod wedi eu lleoli o leiaf 10.5m o'r ffin. Mae pellteroedd gwahanu yn amrywio o 1m o'r ffin ddwyreiniol i 8 metr o'r Drychiad Gorllewinol.

Byddai'n anghydnaws gyda chymeriad ac edrychiad yr ardal oherwydd y trefniant cyfyng y byddai'r datblygiad yn ei greu.

Byddai'r datblygiad yn groes i bolisïau 1, 42 a 48 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd mewn perthynas â'r graddau y bydd lleoliad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad yn gydnaws â chymeriad yr ardal.

Byddai'r annedd arfaethedig yn ymddangos fel nodwedd anghydnaws mewn ardal sydd â gerddi cefn mawr ac agored heb unrhyw adeiladau sylweddol. Ni fyddai'r annedd arfaethedig yn gweddu â'r anheddau cyfagos nac ychwaith a'r patrwm datblygiad cyfredol. Ar ôl gweld y safle yng nghyd-destun eiddo cyfagos, byddai'r annedd arfaethedig yn edrych drosodd i erddi cefn ar Goal Street a Rose Hill.

Ceir mynediad i'r safle ar hyd lôn fechan rhwng 10 ac 11 Goal Street a byddai cryn dipyn mwy o fynd a dod i'r safle nag sydd yn awr a byddai hynny'n cael effaith andwyol ar amodau

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r annedd yn ymddangos fel nodwedd na fyddai'n gweddu i ardal sydd ar y cyfan yn cynnwys gerddi cefn mawr ac agored heb unrhyw adeiladau sylweddol. Ni fyddai'n cydweddu'n dda ag anheddau cyfagos nac ychwaith â'r patrwm datblygu cyfredol a byddai'n groes i Bolisïau 1, 42 a 48 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP1, GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18 - Cludiant

CCA – Yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

CCA – Gwerthusiad o Gymeriad Ardal Gadwraeth Biwmares

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Argraffiad

12.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **19C98D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

EFB Ltd

Cais llawn ar gyfer gosod ffenestr gromen ynghyd ac addasu blaen y siop a codi polyn 6m o uchder ar gyfer ail-leoli CCTV yn / Full application for the installation of a dormer window together with alterations to the shop front and the erection of a 6m high pole to relocate the CCTV at

2 Stryd Stanley Street, Caergybi/Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 26/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (AL)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae rhan or cais ar dir sy'n berchen yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi leoli yn 2 Stryd Stanley, Caergybi ac mae o fewn Ardal Gadwraeth Ganolog ddynodedig Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif ystyriaeth yw fysa y cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran effaith ar eddio cyfagos au mwynderau.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 41 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 - Dyluniad

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Ganolog Caergybi

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol J Arwel Roberts – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Raymond Jones - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Robert Llewelyn Jones – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Amgylchedd Adeiledig – Dim gwrthwynebiad os gosodir amodau.

Awdurdod Priffyrdd – disgwyl am 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 ydi 03/03/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn,

nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn cynnwys gosod tu blaen traddodiadol newydd ar y siop, ffenestri newydd, ffenestr dormer newydd a wal parapet yn y cefn. Mae'r cais hefyd yn cynnwys adleoli camerâu TCC presennol o gongl yr adeilad i du blaen yr adeilad. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig ar gyfer y cais yn rhai derbyniol. Ni ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn effeithio ar yr amwynderau cyfagos na'r eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn yr ardal gadwraeth ddynodedig. Ystyrir mewn egwyddor y bydd y cynllun fel y'i cynigir yn ehangu gwella rhinweddau'r ardal gadwraeth ac y bydd yn gwella edrychiad yr adeilad hynod amlwg hwn. Argymhellir gosod amod er mwyn sicrhau bod y manylion yn dderbyniol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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 fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion pensaernïol llawn am du blaen y siop newydd, y ffenestri / drysau newydd a'r dormer to llechi ar ongl wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Wedi hynny, bydd y cynllun yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: er budd ansawdd gweledol a chymeriad yr ardal gadwraeth.

(03) Bydd y datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd ar 31/01/2017 o dan gais cynllunio 19C98D ac yn ôl yr angen ar gyfer ei gymeradwyo o dan yr amodau a roddwyd.

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2200	31/01/2017	Drychiad arfaethedig
2201	31/01/2017	Drychiad arfaethedig
2202	31/01/2017	Cynllun tô arfaethedig

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.

12.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

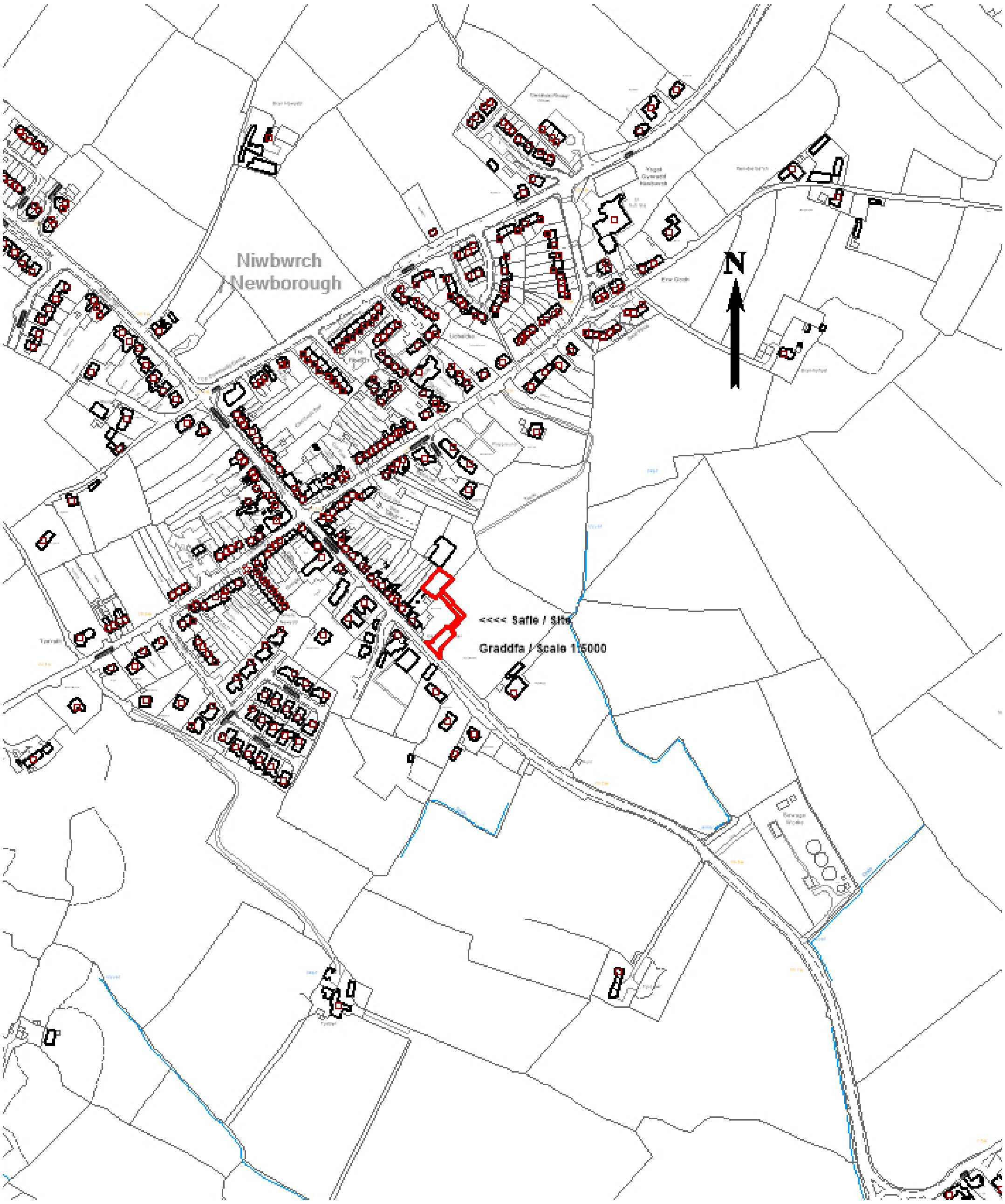
Rhif y Cais: **45C480** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Buddug Pierce Thomas

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

Morannedd, Chapel Street, Niwbwrch/Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 26/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn gais amlinellol i godi annedd newydd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer eu hystyried yn y dyfodol. Fodd bynnag, mae cynllun dangosol wedi cael ei gyflwyno sy'n nodi y bydd mynedfa newydd i'r safle'n cael ei hadeiladu gyferbyn â Chapel Ebeneser gyda thrac mynediad yn rhedeg drwy'r cae cyfagos.

Mae'r safle ar dir y tu cefn i'r annedd annibynnol o'r enw Morannedd, Stryd y Capel, Niwbwrch, sy'n annedd annibynnol deulawr. Mae'r annedd arfaethedig o fewn ffin anheddiad Niwbwrch, fodd bynnag, mae'r fynedfa y tu allan i'r ffin ddatblygu.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos, yr ardal o'i gwmpas neu ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 - Anheddiad Diffiniedig

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Canolfan Eilaidd

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n Esblygu
Polisi PCYFF1 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu
Polisi PCYFF2 – Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI16 – Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, Y Cynghorydd P Rogers – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, Y Cynghorydd A Griffith – Galw i mewn os yw'r Swyddogion yn argymell gwrthod

Awdurdod Priffyrdd – Yn awgrymu amodau

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am wybodaeth bellach ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw wybodaeth bellach

Dŵr Cymru – Yn argymell caniatáu gydag amodau

Ymatebion gan Aelodau'r Cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd – drwy arddangos rhybudd ger y safle ac anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31 Mawrth 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Hanes cynllunio safle cyfagos

45C322 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd deulawr ar dir tu ol i Afallon, Newborough – Gwrthod 23/01/04

45C109 - Addasu ac ehangu'r adeilad ynghyd a chreu dihangfa dan yn Llwyn Helyg, Newborough – Caniatau 03/04/89

45C109A - Estyniad i greu fflat nain yn Llwyn Helyg, Newborough – Caniatau 21/05/91

45C109B - Newid defnydd cartref preswyl i'r henoed i annedd preifat yn Llwyn Helyg, Newborough – Caniatau 18/08/05

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Niwbwrch. Diffinnir Niwbwrch fel Anheddiad Diffiniedig dan Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Canolfan Eilaidd dan Bolisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Dywed Polisi TAI16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n esblygu y bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu darparu drwy'r dyraniadau tai a nodir isod a safleoedd addas wedi eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y tabl isod.

... Niwbwrch – T56 Stad Tyn Cae ....

Mae'r ffigwr hwn yn cynnwys unedau y gellid eu darparu ar hap-safleoedd ac ymrwymiadau (banc tir) ond nid yw'n cynnwys unedau tai a gwblhawyd hyd at Ebrill 2015.

Mae Polisi 49 a Polisi HP3 yn cefnogi datblygiadau preswyl o fewn ffiniau aneddiadau ac oherwydd bod safle'r cais o fewn ffin Niwbwrch, mae'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae'r cynnig yn un i godi annedd newydd ar sir y tu cefn i anheddau cyfredol Morannedd ac Afallon. Patrwm cyfredol datblygiad yn y cyffiniau yw tai rhes a leolir ar hyd Stryd y Capel gyda gerddi mawr cul y tu cefn iddynt. Bydd y cynnig wedi ei leoli ger gerddi cefn Wayside a'r tu cefn i anheddau Morannedd ac Afallon.

Dywed Paragraff 9.3.1 Polisi Cynllunio Cymru 'Dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio â'r patrwm presennol o aneddiadau, a dylent gysylltu'n dda â hwy'…

Aiff Paragraff 9.3.3 yn ei flaen i ddweud 'Ni ddylid caniatáu i fewnlenwi ansensitif, neu effeithiau cronnol datblygu neu ailddatblygu gan gynnwys newid ac addasu, ddifrodi cymeriad neu amwynder ardal…'

Dywed Paragraff 9.3.4 'Wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad ac amwynder ardal. Mae cynyddu dwysedd yn helpu i warchod adnoddau tir a gall dylunio da drechu effeithiau andwyol, ond os cynigir dwyseddau uchel dylid ystyried amwynder y cynllun a'r eiddo cyfagos yn ofalus iawn."

Mae'r cynnig yn anghydnaws â'r patrwm datblygu cyfredol a phetai yn cael ei gymeradwyo, gallai annog datblygiadau preswyl pellach ar dir cyfagos.

Effaith ar eiddo cyfagos – Bydd yr annedd arfaethedig a'i chwrtil yn gorwedd yn union wrth ymyl gerddi cefn yr eiddo cyfagos. Byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith ar y mwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd oherwydd byddai'n edrych drostynt.

Diogelwch Priffyrdd - Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar yr amod bod amodau Priffyrdd safonol yn cael eu cynnwys.

7. Casgliad

Er bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle yn dderbyniol dan Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at fewnlenwi ansensitif a fyddai'n anghydnaws â chymeriad yr ardal gyfagos. O'r herwydd mae'r cynnig yn groes i Bolisïau 1, 42, 48 a 49 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau A3 ac A4 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisïau GP1, GP2 a HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor sydd wedi ei gynnwys yn y 9fed Argraffiad o Bolisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, byddai'r cynnig yn arwain at fewnlenwi ansensitif a fyddai'n cael effaith annerbyniol ar breifatrwydd ac ar fwynderau deiliaid yr anheddau cyfagos a byddai'n anghydnaws â'r ardal o'i gwmpas ac o'r herwydd byddai'n cyfateb i fewnlenwi ansensitif yn groes i Bolisïau 1, 30, 42, 48 a 49 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau GP1, GP2 ac EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor sydd wedi ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad, 2016).

12.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

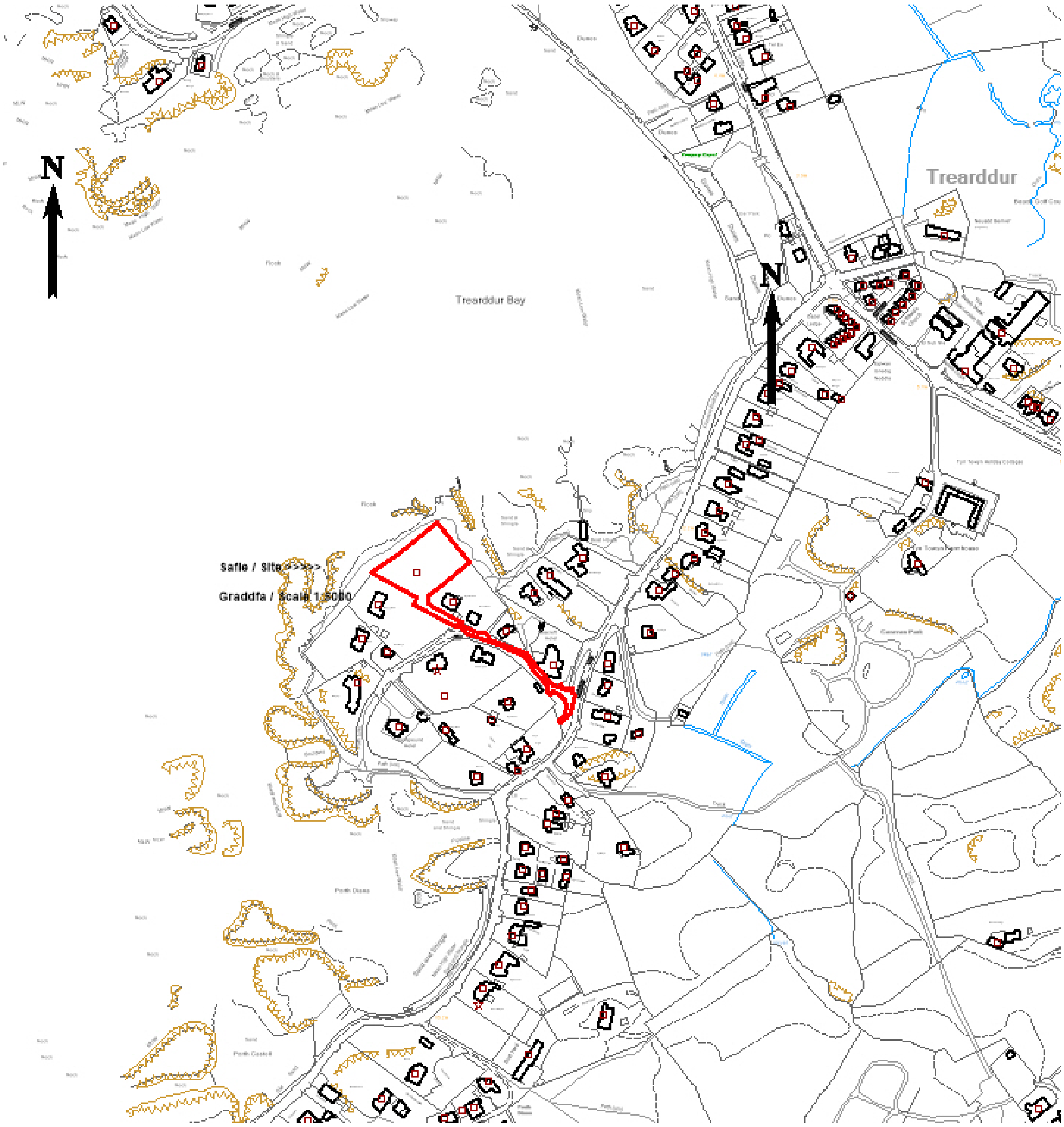
Rhif y Cais: **46C254B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Tim Calderbank

Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr annedd presennol ynghyd a chodi dau annedd newydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa yn / Outline application for demolition of the existing dwelling together with the erection of two new dwellings with full details of the access at

Ael y Bryn, Lôn Penrhyngarw, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 26/04/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu ar safle amlwg iawn o harddwch naturiol ac effaith andwyol ar eiddo cyfagos.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i ddymchwel annedd unllawr ac am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi dwy annedd (a nodir fel rhai 4 ystafell wely rhwng 13 a 14m o hyd, rhwng 15 a 16m o led a rhwng 8 a 9 metr o uchder o lefel y llawr gorffenedig). Darperir manylion llawn am y fynedfa a fydd yn cael ei rhannu am rywfaint o'i hyd cyn iddi wahanu i'r ddau gwrtil ar wahân a fydd yn cynnwys lle parcio a lle troi annibynnol bob un. Bydd y system garthffosiaeth yn cysylltu â'r prif rwydwaith a bydd dŵr wyneb yn arllwys i'r môr trwy hidlo / rhediad naturiol.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth gyda'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu a'r effaith ar fwynderau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Polisi Tai
Polisi D3 – Polisi Tirlunio
Polisi D4 – Polisi Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 - Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi - SG4 Cael gwared ar garthion
Polisi SG6 – Rhediad Dŵr Wyneb

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Polisi TAI 5 – Tai Marchnad Leol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas - yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu ar safle amlwg iawn o harddwch naturiol ac effaith andwyol ar eiddo cyfagos.

Y Cynghorydd Jeff Evans - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes - dim ateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Cymuned - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Awdurdod Priffyrdd - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Adran Draenio - dylid darparu manylion mewn perthynas â chael gwared ar ddŵr wyneb ac mewn perthynas â ffosydd cerrig.

Dŵr Cymru-Welsh Water - awgrymu amod

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol - yn cynghori y dylid cymryd agwedd ragofalus yn ystod gwaith dymchwel.

Cyfoeth Naturiol Cymru – dylid dilyn cyngor ecolegydd lleol.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - gall Polisi 52 y Cynllun Lleol a Pholisi HP7 y CDU a stopiwyd gefnogi datblygu tir ychwanegol o fewn neu gerllaw ffiniau datblygu ar gyfer tai fforddiadwy.

Ymateb y cyhoedd: mae 6 llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar y canlynol:

Gorddatblygu;
Datblygiad tandem;
Effeithiau andwyol ar fwynderau preswyl;
Mae'r tai yn fawr iawn ac yn ymestyn dros y llinell adeiladu. Byddant yn anghydnaws ac yn ymddangos yn eithriadiol o fawr wrth ochr tai cyfagos;
Edrych drosodd ac anheddau cyfagos yn colli preifatrwydd;
Effeithiau traffig annerbyniol yn sgil mwy o weithgarwch;
Effeithiau draenio annerbyniol;
Byddai'r datblygiad yn amharu ar gymeriad y pentir;
Nid yw'r cynnig yn goresgyn y rhesymau blaenorol
dros wrthod.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C254 - Estyniad i ddarparu garej newydd ac ystafell wydr, Ael y Bryn, Ffordd Ravenspoint - cymeradwywyd 7/10/94.

46C254A - Cais llawn i ddymchwel rhan o'r annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn Ael y Bryn, Lôn Penrhyn Garw, Trearddur - gwrthodwyd 18/10/16.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad - Ym Mholisi 50 y Cynllun Lleol mae'r safle o fewn y rhan o anheddiad Ffordd Ravenspoint sydd wedi ei datblygu ac mae'r polisi fel arfer yn caniatáu adeiladu ar blotiau unigol o fewn neu ar ymyl anheddiad yn amodol ar gwrdd â meini prawf penodol. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Trearddur yn y CDU a stopiwyd sy'n caniatáu datblygiadau preswyl ar safleoedd addas.

O dan Bolisi TAI15 yn y CDLl ar y Cyd nodir Trearddur fel pentref lle caniateir Tai Marchnad Leol o fewn ei ffiniau datblygu (lle defnyddir mecanwaith cynllunio i gyfyngu meddiannaeth i bobl â chanddynt gysylltiad lleol penodol ond nid i reoli pris y tŷ), Mae'r safle o fewn y ffin datblygu yn y CDLl ar y Cyd.

Mae Polisi 50 fel arfer yn caniatáu datblygu plotiau unigol. Mae annedd ar y safle eisoes ac ni fyddai'r cynnig ond yn golygu un annedd ychwanegol fel rhan o'r cynllun. Yn unol â'r Polisi, rhaid i unrhyw gynnig fod o fewn y rhan o'r anheddiad sydd eisoes wedi ei datblygu neu fod yn estyniad bychan rhesymol iddi ac ni chaiff ymwthio'n annymunol i'r dirwedd na niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal.

Mae bargodion a drychiadau hiraf yr anheddau ar y pentir yn Lôn Penrhyn Garw sydd agosaf i safle'r cais yn wynebu'r pentir tra bod drychiad talcen dominyddol un o anheddau'r cynnig yn wynebu'r pentir ac yn dod ag ef yn llawer pellach ymlaen tuag at yr arfordir na'i gymdogion. Er mwyn medru datblygu'r ail annedd ac i ganiatáu lle parcio a lle troi ar gyfer y ddwy annedd, mae'n rhaid gosod y plot ymhellach tuag at yr arfordir a thrwy wneud hynny mae'r cynllun yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad a golwg yr ardal. Mae'r datblygiad wedi'i wasgu i mewn i blot rhy gul ac ni fyddai'n adlewyrchu patrymau sy'n bodoli eisoes. Er ei fod yn bellach ymlaen tuag at yr arfordir mae'r annedd yn parhau i fod o fewn 3.4 miliwn i'r ffin gyda'r annedd o'r enw Bryn Eithen ac o fewn 5.6m i ystafell wydr a man eistedd allanol yr annedd honno. Dangosir y cynllun gyda'r hyd a'r lled isaf ar gyfer y plot fel y nodir yn y cais cynllunio amlinellol. Er y byddai lleoliad y drysau a'r ffenestri yn cael sylw yn ystod y cam dylunio manwl, ystyrir bod y cynllun yn ddigon anghymdogol yn ei ffurf bresennol i gyfiawnhau ei wrthod. Byddai unrhyw sgrinio ar gyfer diogelu preifatrwydd, megis codi ffensys neu waliau, yn anghyson â chymeriad agored ac eang y datblygiadau ar y pentir.

Mae'r ail annedd i'r gorllewin o'r plot a byddai o fewn 5.6m i'r ffin gyda Craig y Don. Gwahenir yr eiddo ar hyn o bryd gan wal gerrig isel ond mae'r ffaith bod plot sylweddol ar gyfer pob annedd yn sicrhau eu bod wedi eu gwahanu a bod elfen o breifatrwydd. Byddai'r annedd newydd arfaethedig ymhellach i'r gorllewin na'r annedd bresennol a byddai ardal y patio arfaethedig fel y dangosir ar y cynllun yn edrych dros yr ardd gyfagos i raddau annerbyniol. Unwaith eto, byddai sgrinio ar ffurf wal uwch neu ffens yn gwbl amhriodol yn y cyd-destun.

Priffyrdd a Draenio: Mae'r cynnig yn defnyddio'r mynedfa gyfredol ar gyfer cerbydau. Darperir cwrtilau ar wahân gyda lle parcio a lle troi ar gyfer y ddwy annedd. Ni ragwelir effeithiau traffig annerbyniol ond disgwylir ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y cynllun yn foddhaol mewn egwyddor. Mae Dŵr Cymru wedi awgrymu amod safonol na ddylid caniatáu i ddŵr wyneb gysylltu â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Ecoleg: Er y bydd yr annedd sydd yno ar hyn o bryd yn cael ei dymchwel ystyrir mai bychan yw'r risg i rywogaethau a warchodir ac felly cynghorir ymagwedd ragofalus yn ystod y cyfnod dymchwel.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad yn annerbyniol oherwydd ei effeithau negyddol ar gymeriad yr ardal a mwynderau preswyl.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

(01) Byddai'r datblygiad yn arwain at orddatblygu'r pentir agored hwn, a byddai'n anghydnaws â'r anheddau cyfagos ac yn cael effaith negyddol ar breifatrwydd a mwynderau preswylwyr cyfagos ac felly'n groes i Bolisïau 1, 48 a 50 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r cyngor a roddir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar faterion Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig Adeiledig.

This page is intentionally left blank