Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 5 GORFFENNAF 2017 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 5 JULY, 2017 at 1.00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor — Mrs. Mairwen Hughes 01248 752516	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric Wyn Jones
Shaun James Redmond
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

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 - 10)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod a gafwyd ar 3ydd Mai, 2017.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gafwyd ar 21 Mehefin, 2017.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 13 - 90)

7.1 20C31OB/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch
7.2 31C170E – Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll
7.3 34C304K/1/EIA/ECON – Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni
7.4 36C351 – Ty Llwyd, Rhostrehwfa
7.5 45LPA1029A/ECON – Morawelon, Niwbwrch

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 91 - 110)

12.1 15C224/AD – Cilfan yn Hermon
12.2 34C694B – Canolfan Hamdden Plas Arthur, Llangefni
12.3 46C137F – Yr Hen Gae Criced, Bae Trearddur

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 111 - 112)

13.1 21C58H – Plas Eurach, Llanddaniel Fab

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mehefin 2017

YN BRESENNOL: Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr John Griffith, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Eric Wyn Jones, Shaun James Redmond, Dafydd Roberts a Robin Williams

WRTH LAW: Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ),
Cynorthwywyr Cynllunio.
Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygiad Priffyrdd (EJ),
Swyddog Priffyrdd (JAR),
Swyddog Pwyllgor (MEH).

YMDDIHEURIADAU: Y Cynghorwyr Glyn Haynes a Vaughan Hughes.

HEFYD YN BRESENNOL: Aelodau Lleol: Cynghorwyr Alun Mummery (ar gyfer cais 12.2); Peter Rogers (ar gyfer cais 7.3).

Y Cynghorwyr R.A. Dew, Aled M. Jones, Bob Parry OBE FRAgS

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATAGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb canlynol:-

Bu’r Cynghorydd K.P. Hughes ddatgan diddordeb personol a diddordeb sy’n rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1 ar yr agenda.

Bu’r Cynghorydd R.O. Jones ddatgan diddordeb personol a diddordeb sy’n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.2 ar yr agenda.

Bu’r Cynghorydd Robin Williams ddatgan diddordeb personol a datganiad a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 10.1 ar yr agenda.

Bu’r Cynghorydd John Griffith ddatgan diddordeb personol a diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â cheisiadau 11.3 a 13.3 ar yr agenda.

3 COFNODION

Cafodd cofnodion y cyfarfodydd canlynol o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion eu cyflwyno a’u cadarnhau fel rhai cywir:-

- Cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 26 Ebrill, 2017

- Cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 31 Mai, 2017

4 YMWELIADAU SAFLE

Cafodd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 9 Mehefin, 2017 eu cyflwyno a'u cadarnhau fel rhai cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwr cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.1

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 34C304K/1/EIA/ECON - Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig a chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd â lle parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Langefni.

Bu'r Cynghorydd K.P. Hughes ddatgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais hwn ac ni chymerodd unrhyw ran yn y drafodaeth na'r bleidlais o ganlyniad.

Yng nghyfarfod 1 Mawrth, 2017, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. O ganlyniad, cynhaliwyd ymweliad safle ar 15 Mawrth, 2017. Yn ychwanegol at hynny, er budd aelodau etholedig newydd y Pwyllgor, ymwelwyd â'r safle eto ar 9 Mehefin, 2017.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod gwybodaeth ychwanegol wedi'i derbyn fel rhan o'r cais ac mae'r gwaith ymgynghori bellach yn mynd rhagddo.

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 12C479B – Cais llawn ar gyfer codi annedd yn hen safle'r farchnad arddio ar dir tu ôl i Rose Hill, Biwmares.

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 26 Ebrill, 2017, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. O ganlyniad, cynhaliwyd ymweliad safle ar 9 Mehefin, 2017.

Dywedodd Mr. Berwyn Owen **(a oedd yn cefnogi'r cais)** ei fod o'r farn bod adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor yn anghywir, roedd am i'r Pwyllgor fod yn ymwybodol yr ymgynghorwyd â Swyddog Cadwraeth y Cyngor yn helaeth mewn perthynas â'r cais hwn. Nododd fod Adroddiad Asesiad Effaith ar Dreftadaeth wedi'i lunio a'i fod wedi'i asesu gan y Swyddog Cadwraeth. Mae'r Swyddog Cadwraeth wedi mynegi ei gefnogaeth i'r cais. Dywedodd Mr Owen hefyd y byddai'r annedd arfaethedig yn gartref i bobl ifanc a bod y cais yn haeddu cefnogaeth.

Dywedodd y Swyddog Datblygu Cynllunio bod 5 llythyr o wrthwynebiad wedi eu derbyn mewn perthynas â'r cais hwn a bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r cais o

ganlyniad i faterion parcio ac y byddai'r datblygiad yn arwain at ymwthiad anghydnaws yn yr ardal leol. Mae 2 lythyr o gefnogaeth wedi eu derbyn sy'n nodi y byddai datblygiad o'r fath yn gwella'r safle a'r ardal gyfagos. Nododd bod y Swyddog Cadwraeth yn cefnogi'r cais a bod Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi mynegi y dylid rhoi amod archeolegol ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i'r cais. Fodd bynnag, nodwyd bod y Swyddog Cynllunio o'r farn nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r pellteroedd angenrheidiol oddi wrth eiddo cyfagos fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Agosrwydd Datblygiadau. Mae'r canllawiau'n nodi y dylai prif ffenestri'r llawr gwaelod fod wedi'u lleoli o leiaf 10.5 metr o'r terfyn.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

7.2 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

Bu'r Cynghorydd Richard O. Jones ddatgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais hwn ac ni chymerodd unrhyw ran yn y drafodaeth na'r bleidlais o ganlyniad.

Yn ei gyfarfod ar 27 Gorffennaf, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. O ganlyniad, cynhaliwyd ymweliad safle ar 17 Awst, 2016. Cafwyd penderfyniad pellach yng nghyfarfod 1 Mawrth, 2017 i ymweld â'r safle a cynhaliwyd yr ymweliad safle hwnnw ar 15 Mawrth, 2016. Yn ychwanegol ar hynny, er budd yr aelodau etholedig newydd, ymwelwyd â'r safle eto ar 9 Mehefin, 2017.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod cais wedi'i dderbyn gan 2 siaradwr cyhoeddus, sy'n gwrthwynebu'r cais, i annerch y cyfarfod. Nododd fod y protocol yn y Cyfansoddiad yn rhoi'r disgresiwn i'r Cadeirydd ganiatáu i fwy nag un siaradwr annerch y cyfarfod os ystyrir hynny'n briodol lle mae cais sylweddol yn cael ei ystyried. Nodwyd, o ganlyniad i natur a maint y datblygiad fferm solar fod y Cadeirydd wedi cytuno i'r cais. Fodd bynnag, mae un o'r siaradwyr cyhoeddus wedi mynegi nad ydyw wedi cael digon o amser i baratoi ei anerchiad i'r Pwyllgor. Ystyriwyd felly y byddai'n briodol gohirio ystyried y cais tan y cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid gohirio'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K.P. Hughes.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais am y rhesymau a roddwyd.

7.3 45C480 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir tu cefn i Morannedd, Stryd y Capel, Niwbwrch.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais cyn Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 26 Ebrill, 2017 fe benderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhellion y Swyddog gan ei fod yn ystyried bod modd cyfiawnhau'r cais o dan Bolisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'i fod yn gais mewnlenwi derbyniol.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, er bod yr annedd arfaethedig wedi'i lleoli o fewn ffin setliad Niwbwrch, mae'r fynedfa i'r safle wedi'i lleoli y tu allan i'r ffin datblygu. Bydd yr annedd arfaethedig a'i chwrtil yn gorwedd yn union gyfagos i erddi cefn yr eiddo sydd gerllaw. Bydd cefn yr eiddo arfaethedig wedi'i leoli ond 2 fetr i ffwrdd o ffin y plot.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, bod yr ymgeisydd yn dymuno byw ger ei theulu wedi iddi golli ei gŵr. Nododd nad yw'r eiddo cyfagos yn gwrthwynebu'r cais. Arferai'r safle fod â 5 bwthyn arno a oedd yn lletya gweithwyr cynllun Traphont Malltraeth ac yn ei farn ef, nid oedd hwn yn safle tir glas.

Roedd y Cynghorydd K.P. Hughes yn ystyried bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi 49 o Gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac nad oedd yn safle mewnlenwi ansensitif ym mhentref Niwbwrch. Cynigiodd y dylid cadarnhau penderfyniad y cyfarfod blaenorol i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid gwrthod y cais oherwydd ei agosrwydd at yr anheddau cyfagos. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T.Ll Hughes MBE.

Yn y bleidlais i ddilyn:-

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

8.1 34LPA1034/CC/ECON – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dau blot, sef defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) ac i'w defnyddio fel warws ac i ddosbarthu (Dosbarth B8) fel estyniad i'r parc busnes ar dir Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn un a wneir gan y Cyngor.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd y cais amlinellol ar gyfer 7 uned sydd wedi'u cynnwys ar 3 llain o dir ac a fydd yn cael eu croesi gan Ffordd Gyswllt Llangefni. Nododd fod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwneud cais am roi amod ychwanegol ar unrhyw ganiatâd a roddir mewn perthynas â gwarchod unrhyw rywogaethau sydd ar y tir a bod angen cynnal asesiad mewn perthynas â llygredd a draeniad ar y tir.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd ag amod ychwanegol mewn perthynas â gwarchod rhywogaethau ar y tir ac y cynhelir asesiad anghenion o ran llygredd a draeniad y tir.

8.2 45LPA1029A/CC/ECON – Cais llawn ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Morawelon, Niwbwrch.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn un a wneir gan y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones, fel Aelod Lleol, y dylid ymweld â'r safle gan ei fod tu allan i'r ffin datblygu a gan fod y safle wedi'i leoli dros y ffordd i eiddo preswyl. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T.Ll Hughes.

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

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 SY'N GROES I BOLISI

10.1 31C170E – Cais llawn i godi 16 annedd (10 annedd gyda 2 ystafell wely, 4 annedd gyda 3 ystafell wely a 2 annedd gyda 4 ystafell wely) ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar dir ger Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll

Bu'r Cynghorydd Robin Williams ddatgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais hwn ac ni chymerodd unrhyw ran yn y drafodaeth na'r bleidlais o ganlyniad.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn wahanol i'r cynllun datblygu y mae'r awdurdod lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu. Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor gan y Aelodau Lleol hefyd.

Dywedodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Nicola Roberts, o ganlyniad i bryderon lleol am y cais ei bod hi'n cynnig y dylid ymweld â'r safle. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R.O.Jones.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais y Cadeirydd a hynny am y rhesymau a roddwyd.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 21C76G – Cais llawn ar gyfer ail-leoli'r sied ardd bresennol, addasu ac ehangu ynghyd â chodi ffens newydd ar y ffin yn 4 Maes y Coed, Llanddaniel

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi ei graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â'r angen a nodir ym mharagraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

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

11.2 36C351 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei lle, codi garej a storfa offer, cau'r fynedfa gerbydau sy'n gwasanaethu'r annedd bresennol, estyniad i'r cwrtil, addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol er mwyn gwasanaethu'r annedd arfaethedig a chreu mynedfa amaethyddol newydd i'r cae cyfagos yn Ty Llwyd, Rhostrehwfa.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn ffrind agos i swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi ei graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â'r angen a nodir ym mharagraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad. Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor hefyd gan fod y tir yn berchen i'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, fel Aelod Lleol, y dylid ymweld â'r safle er mwyn gallu asesu effaith y datblygiad ar fwynderau lleol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T.Ll Hughes.

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

11.3 41C99W/LUC – Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer codi estyniad y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer dan Ddosbarth A, Rhan 1 Atodlen 2 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad A Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 yn Nant y Felin, Bryn Gof, Star.

Bu'r Cynghorydd John Griffith ddatgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais hwn ac ni chymerodd unrhyw ran yn y drafodaeth na'r bleidlais o ganlyniad.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi ei graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â'r angen a nodir ym mharagraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Cynigiodd y Cynghorydd R.O. Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19LPA1025E/CC/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) (rhestr waith) a (04) (cynllun rheoli traffig) o ganiatâd cynllunio rhif 19LPA1025/CC (newid defnydd cyn neuadd y farchnad yn llyfrgell, swyddfa a siop goffi ategol) er mwyn gallu cyflwyno'r manylion yn raddol ar adegau y cytunwyd arnynt yn Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi.

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

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Shaun Redmond.

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

12.2 31C79H – Cais llawn ar gyfer newid defnydd siop (dosbarth defnydd A1) yn siop prydau poeth parod (dosbarth defnydd A3) yn 3 Mulcair House, Llanfairpwll

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd R.Meirion Jones yn gallu bod yn bresennol i annerch y Pwyllgor ond ei fod wedi gofyn i'w sylwadau ar y cais gael eu hystyried. Roedd y Cynghorydd Jones o'r farn y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un ar gyfer newid defnydd y siop trin gwallt bresennol i fod yn Siop Pitsa Tecawê a bod y siop drws nesaf i siop hwylus Spar. Nododd bod 15 llythyr o wrthwynebiad wedi eu derbyn, ynghyd â deiseb yn cynnwys 30 o lofnodion yn erbyn y cais oherwydd rhesymau priffyrdd, aflonyddwch cyffredinol, bod nifer o gyfleusterau prydau parod eisoes yn bodoli yn yr ardal a bod angen system awyru ddigonol yn y cyfleuster. Mae oriau agor y siop wedi eu nodi fel 4.00pm – 11.00pm a gellid rhoi amod i'r perwyl hwn. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymell y dylid gwrthod y cais gan y byddai'n creu gweithgareddau llwytho ychwanegol a fyddai'n golygu fod cerbydau'n cael eu gorfodi i barcio ar y briffordd gan achosi problemau o ran diogelwch y briffordd a diogelwch cerddwyr.

Dywedodd y Cynghorydd K.P Hughes fod ganddo ei amheuon am yr argymhelliad i wrthod y cais o ganlyniad i faterion parcio, nid oes cyfleusterau parcio addas ger nifer o gyfleusterau parcio eraill mewn ardaloedd fel Caergybi ac ardaloedd eraill ar yr Ynys.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Mummery, Aelod Lleol, ei fod ef hefyd wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd y pryderon lleol. Roedd yn cefnogi argymhelliad y Swyddog i wrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gwrthod y cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

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

12.3 37C197B – Cais llawn ar gyfer newid defnydd y cyfleusterau cyhoeddus yn gaffi yng Nghyfleusterau Cyhoeddus, Brynsiencyn.

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

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un ar gyfer trawsnewid yr hen gyfleusterau cyhoeddus i fod yn gaffi gydag estyniad bach i ochr y safle er mwyn gallu darparu toiled, ynghyd ag addasiadau i du allan a thu mewn yr adeilad. Nododd hefyd, os yw'r Pwyllgor yn caniatáu'r cais, bod angen gosod amod ychwanegol er mwyn sicrhau bod manylion y cyfleuster echdynnu arogleuon yn eu lle.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K.P. Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig, ynghyd ag amod ychwanegol ar y caniatâd sy'n nodi manylion y cyfleuster echdynnu bwyd y mae angen ei osod cyn i'r cyfleuster agor.

12.4 37C198 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Fodol, Llanedwen.

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

Cynigiodd y Cynghorydd R.O. Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

12.5 39LPA1036/CC – Cais llawn i gael gwared ar y ffens bresennol, codi ffens newydd diogelwch 2.1m o uchder ynghyd â thorri a gwneud gwaith ar goed sydd wedi eu diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed yng Nghronfa Ddŵr Porthaethwy, Porthaethwy.

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

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r ffens bresennol yn darparu rhwystr digonol er mwyn atal mynediad i'r gronfa ddŵr ac mae argymhelliad wedi'i wneud y dylid gosod ffens â strwythur fwy solet. Dywedodd fod llythyr o wrthwynebiad wedi'i dderbyn sy'n nodi fod y ffens bresennol yn ddigonol. Mae gohebiaeth bellach wedi'i derbyn sy'n nodi, petai'r cais yn cael ei ganiatáu, bod angen i'r ffens newydd fod yn un strwythur agored fel y gellir gweld yr olygfa o fywyd gwyllt a natur ar y safle. Mae'r Uwch Swyddog Tirlun a Choed wedi ystyried y cais yn llawn ac mae'n cytuno â'r angen i dorri coed a gwneud gwaith ar goed ar y safle. Yn ogystal, cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu at wybodaeth a dderbyniwyd bod madfallod cribog yn bresennol ar y safle ac os bydd y Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais y bydd angen amod pellach ynghlwm â'r cais er mwyn eu diogelu ar y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig, ynghyd ag amod ychwanegol er mwyn sicrhau mesurau osgoi rhesymol er mwyn gwarchod madfallod dŵr cribog ar y safle.

12.6 44C340 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd ym Mhlas Main, Rhosybol

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

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais wedi'i dynnu'n ôl gan yr ymgeiswyr.

Nodi fod y cais wedi'i dynnu'n ôl gan yr ymgeiswyr.

13 MATERION ERAILL

13.1 15C30H/FR – Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafanau presennol i leoli 14 o garafanau symudol ychwanegol ynghyd â gosod tanc septig ar dir yn Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi'i dynnu'n ôl gan yr Ymgeisydd.

Nodi fod y cais wedi'i dynnu'n ôl.

13.2 19LPA1025F/CC/LB/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (03) (manylion y paneli arwyddion efydd), (04) (paneli solar) a (06) (manylion cerrig) o ganiatâd cynllunio rhif 19LPA1025A/LB/CC (newid defnydd cyn neuadd y farchnad yn llyfrgell, swyddfa a siop goffi ategol) er mwyn gallu cyflwyno'r manylion yn raddol ar adegau y cytunwyd arnynt yn Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais wedi ei anfon ymlaen at Lywodraeth Cymru ar gyfer ei benderfynu yn unol â Rheoliad 13 o Ddeddf 13 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Gwarchodaeth) 1990.

Nodi y bydd y cais yn cael ei anfon ymlaen i Lywodraeth Cymru ar gyfer ei benderfynu yn unol â Rheoliad 13 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Gwarchodaeth) 1990.

13.3 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

Nododd y Rheolwr Cynllunio Datblygu y bu i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, yn ei gyfarfod ar 5 Ebrill, 2017, wrthod cais cynllunio yn groes i argymhelliad y Swyddog Cynllunio. Mae apêl bellach wedi'i gyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio. Nid yw'r Aelod a gynigiodd y dylid gwrthod y cais bellach yn Aelod Etholedig ac nid yw'r eilydd i'r cynnig bellach yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Bu'r Cynghorydd John Griffith ddatgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais hwn ac ni chymerodd unrhyw ran yn y drafodaeth na'r bleidlais o ganlyniad.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P.Hughes y dylid enwebu Cadeirydd ac Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i gynrychioli'r Cyngor yn yr apêl. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

PENDERFYNWYD enwebu Cadeirydd ac Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i gynnal yr apêl ar ran y Cyngor.

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 21 Mehefin, 2017

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts - Cadeirydd Y Cynghorwyr John Griffith, Kenneth P. Hughes, Trefor Ll. Hughes MBE, Eric Jones, R.O. Jones (ar gyfer ymweliadau 1 a 2 yn unig), Dafydd Roberts.
WRTH LAW:	Swyddog Achos Arweiniol (DPJ), Swyddog Cynllunio (CR), Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu Priffyrdd) (EDJ).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Vaughan Hughes, Shaun Redmond, Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr R. Meirion Jones ac Alun Mummery (ar gyfer ymweliad safle 2); Y Cynghorwyr Bryan Owen a Peter S. Rogers (ar gyfer ymweliad safle 3).

---

1. **36C351** – **Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei lle, codi garej a storfa offer, cau'r fynedfa gerbydau sy'n gwasanaethu'r annedd bresennol, estyniad i'r cwrtil, addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol er mwyn gwasanaethu'r annedd arfaethedig a chreu mynedfa amaethyddol newydd i'r cae cyfagos ynTy Llwyd, Rhostrehwfa**

Ymwelodd yr aelodau â'r safle a chafwyd cadarnhad ynghylch manylion y cynllun gan gynnwys lleoliad yr annedd newydd, y fynedfa arfaethedig a nifer yr adeiladau allanol i'w dymchwel. Rhoes y Swyddog Achos amlinelliad o raddfa'r adeilad arfaethedig a chafwyd cadarnhad ynghylch y cwrtil estynedig.

2. **31C170E – Cais llawn i godi 16 (10 annedd gyda 2 ystafell wely, 4 annwedd gyda 3 ystafell wely a 2 annedd gyda 4 ystafell wely) ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar dir ger Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll**

Ymwelodd yr aelodau â'r safle a rhoes y Swyddog Achos amlinelliad o'r cynnig gan gynnwys y gwasanaethau rhwng y cais blaenorol a'r cynllun cyfredol. Eglurwyd manylion y system arfaethedig ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Eglurodd y Swyddog Priffyrdd y byddai'r droedffordd arfaethedig newydd ar ymyl y brifforddd ac ar dir yr ymgeisydd ac na fyddai lled cerbydlon Ffordd Penmynydd yn ddim llai o ganlyniad. Ymhellach, er y byddai'r polion telegraff ar y pafin, byddai digon o le i basio.

Rhoes Aelod Lleol gefndir y cais ac amlinellodd faterion a oedd yn peri pryder.

Ymatebodd y Swyddog Achos i'r materion hynny a oedd yn peri pryder ac ynghylch a oedd ymgynghori wedi digwydd gydag Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru fel gweithredwyr yr A55 a chafwyd cadarnhad bod hyn wedi digwydd a bod gwrthwynebiad dros dro wedi ei dderbyn hyd oni cheir gwybodaeth bellach.

3. **45LPA1029A/CC/ECON – CAIS LLAWN AR GYFER CODI YSGOL GYNRADD NEWYDD YNGHYD A CHREU MYNEDFA NEWYDD I GERBYDAU AR DIR GER MORAWELON, NIWBWRCH/NEWBOROUGH**

Ymwelodd yr aelodau â'r safle a chadarnhawyd manylion y cynllun. Cadarnhaodd y Swyddog Achos bod Adroddiad Archeolegol wedi cael ei gyflwyno'n cefnogi'r cais.

Holodd yr aelodau faint o blant fyddai'n mynychu'r Ysgol Gynradd newydd a dywedodd y Swyddog Achos y byddai manylion yn cael eu cynnwys yn yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CHAIR

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

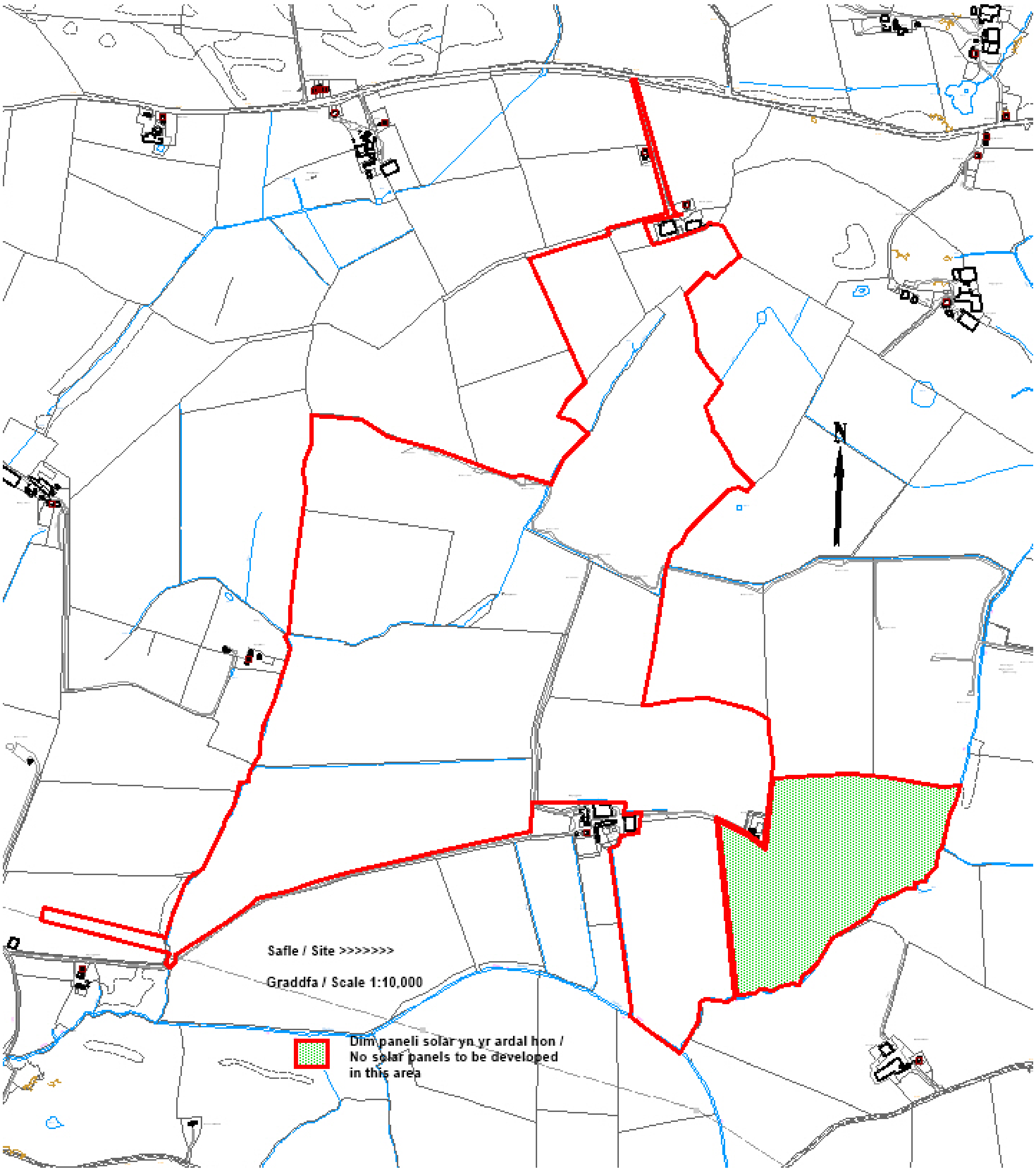
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd

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

Rhyd y Groes, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (AEA) gyda'r cais.

Cafodd y cais ei gyflwyno gyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 27 Gorffennaf 2016 gydag argymhelliad y dylai'r Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Awst, 2016, ond yn y cyfarfod dilynol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion argymhellwyd gohirio gwneud penderfyniad fel y gallai swyddogion roi sylw i wybodaeth ychwanegol.

Dyna fu'r sefyllfa hefyd yng nghyfarfodydd dilynol y Pwyllgor hyd nes y nes cyflwynwyd adroddiad i'r Aelodau yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 1 Mawrth 2017 gydag argymhelliad bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Fodd bynnag, gohiriwyd y cais yn y cyfarfod hwnnw er mwyn caniatáu ymweliad â'r safle, a hynny'n benodol mewn perthynas â'r eiddo yn Buarth y Foel. Yn y ddau gyfarfod dilynol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 5 a 26 Ebrill, 2017 gohiriwyd rhoi sylw i'r cais oherwydd cyfnod yr etholiad.

Oherwydd yr etholiadau lleol a newidiadau yn aelodaeth y Pwyllgor hwn, ailymwelwyd â'r safle a'r eiddo yn Buarth y Foel ar 9 Mehefin, 2017. Defnyddiodd y Cadeirydd ei disgresiwn i ohirio rhoi sylw i'r cais yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mehefin er mwyn caniatáu i siaradwr cyhoeddus ychwanegol gymryd rhan.

Dylid nodi y gwrthodwyd cais i alw'r cais i mewn ar gyfer penderfyniad gan Weinidogion Cymru mewn llythyr gan Lywodraeth Cymru dyddiedig 7 Mawrth 2017.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ar fferm Rhyd-y-Groes, ger Llanbadrig, Cemaes mewn cefn gwlad agored ar dir sydd, yn fras, hanner ffordd rhwng aneddiadau Cemaes ac Amlwch, oddeutu 1.5 km i'r de-ddwyrain o Gemaes ar arfordir gogledd Môn. Mae'r tir hwn mewn Ardal Tirlun Arbennig, mae'r AHNE 245m i'r gogledd (pwynt agosaf) yr ochr arall i'r A5025.

Daliadau amaethyddol ac ychydig o anheddau gwledig, yn bennaf, sydd ar y tir o amgylch y safle. Mae Tyn-y-Gors am y ffin â'r ochr orllewinol (ac mae Nant-y-Frân 450m i'r gogledd-orllewin o hwn). Mae Rhyd-y-Groes am y ffin â de'r safle. Mae Hafodllin Bach ac Hafodllin Fawr yn agos i dde-ddwyrain y safle, tra bo Buarth-y-Foel a Thregynrig Fawr yn agos i ran fwyaf gogleddol y safle.

Defnyddir y safle ar hyn o bryd fel tir pori amaethyddol. Fodd bynnag, mae rhan o Fferm Wynt bresennol Rhyd-y-Groes o fewn ffin safle'r cais. Yn wreiddiol, roedd 24 tyrbin yn y fferm wynt, wedi'u codi yn 1993 (bellach 22 tyrbin sydd ar waith), gyda phob un yn mesur 46m i flaen yr esgyll. Mae fferm wynt Rhyd-y-Groes yn nodwedd sy'n hawlio'r tirlun o amgylch y safle.

Bwriad y cais yw gosod casgliad o baneli ffotofoltäig solar yn mesur 1m x 1.65 ar ongl o 15-30 gradd a dim uwch na 3m a fydd yn cysylltu â'r grid cenedlaethol. 89.4 hectar yw arwynebedd safle'r cais gyda'r paneli solar a'r seilwaith cysylltiedig ar oddeutu 40% o arwynebedd y safle. Bydd ôl troed y pyst cefnogi'n llai na 1% o gyfanswm arwynebedd y datblygiad.

Dylid nodi bod yr ymgeisydd wedi gostwng yr ardal ddatblygu 11.2ha ers cyflwyno'r cais, wedi iddo ystyried sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar archeoleg a phryderon swyddogion ynghylch yr effaith ar y tirlun.

Caiff hyn ei egluro yn adrannau perthnasol yr adroddiad hwn.

Bydd y gosodiad arfaethedig yn cynnwys casgliad o baneli ffoltofoltäig solar annibynnol ar y tir, a fydd â'r gallu i gynhyrchu hyd at oddeutu 49.99MW. Bydd y gosodiad yn dawel pan fydd ar waith ac ni fydd ei rannau'n symud. Bydd yn cysylltu â'r rhwydwaith dosbarthu trydan lleol ac yn cynhyrchu digon o drydan ar gyfer 15,500 o gartrefi bob blwyddyn, sydd bellach yn cyfateb i hanner cartrefi Môn. Dros oes y prosiect byddir yn arbed 612,000 tunnell o CO2, sy'n cyfateb i dynnu 14,000 o geir oddi ar y ffordd.

Dylid nodi fod cangen Ynys Môn o'r Ymgyrch ar gyfer Diogelu Cymru Wledig yn dweud yn ei gohebiaeth:

"Some renewable sources of energy do not deliver a consistent supply of electricity. Their generation varies with the weather so as dependence on them has grown, so has the need for reliable back-up generation to ensure that the lights do not go out. Ensuring this back-up is available has added to consumers' bills."

Mae hefyd yn dweud: "only supportive statistics have been included in the report, not the basic factual information upon which decisions such as this should be made. This factual information is of paramount importance when there are conflicting planning policies, as there are in this case, between the conservation and enhancement of landscape character and the provision of renewable energy. The lack of basic factual information means the Officer's report is not balanced".

Bydd modd cael mynediad gweithredol ar gyfer cynnal a chadw wrth fynd ar hyd y pwynt mynediad ger Fferm Rhyd-y-Groes (hwn fydd y prif bwynt mynediad yn ystod y gwaith) a chedwir y pwynt mynediad ym Muarth-y-foel hefyd i'w ddefnyddio'n ôl y galw.

Caniateir i ddefaid bori rhwng y paneli solar ac o danynt.

Bydd y gosodiad hefyd yn cynnwys y seilwaith cysylltiedig a ganlyn:

Ffyrdd mynediad graean

Tirlunio, codi cloddiau a phlannu.

Pyst a ffens weiren ddiogelwch ar hyd y gwrychoedd.

Camerâu goruchwylio.

Is-orsafoedd Gwrthdroi Ffotofoltäig Solar

Lle caëedig o amgylch yr Is-orsaf (ar gyfer cysylltiad â'r grid) sy'n cynnwys:

32 o storfeydd batris amlwythedig ac wyth uned wrthdro;

Offer cysylltu â'r grid yn cynnwys trawsnewidyddion ac offer switsio ac offer ategol.

Offer switsio ac offer ategol.

Gwaith ceblo yn mynd o'r paneli/gwrthrdowyr (bydd hyn yn mynd i'r is-orsaf trwy rwydwaith o ffosydd bas a gânt eu hôl-lenwi.)

Bydd trydan yn rhedeg trwy gebl o'r safle gan ymgymerwyr statudol dan eu hawliau datblygiad a ganiateir nhw.

2. Mater(ion) Allweddol

Mae Datganiad Amgylcheddol ynghlwm wrth y cais ac mae hyn y fodd i gynorthwyo'r bwriadau. Yn sgil trefn sgopio a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyflwyno barn sgopio (Gorffennaf 2015), roedd y datganiad amgylcheddol yn cynnwys y materion a ganlyn, tirlun ac effaith weledol, ecoleg a

Chadwraeth Natur, Diwylliant, Treftadaeth ac Archeoleg, perygl llifogydd, hydroleg a chyflwr y ddaear. Roedd materion eraill wedi'u cynnwys ac ymdrinnir â'r rhain yn rhywle arall yn yr adroddiad hwn.

Nod yr Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yw gwarchod yr amgylchedd trwy sicrhau y bydd awdurdod cynllunio lleol, pan fydd yn penderfynu caniatáu prosiect cynllunio ai peidio ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr amgylchedd, yn gwneud hynny gan wybod am yr effeithiau sylweddol tebygol a'i fod yn ystyried hyn wrth wneud penderfyniad.

3. Y Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993)

Mabwysiadwyd Cynllun Fframwaith Gwynedd (y Cynllun Fframwaith) yn 1993 ac mae'n darparu polisi a chanllawiau cynllunio strategol ar gyfer datblygu yng Ngwynedd a Môn am y cyfnod rhwng 1991 a 2006. Yn y Cynllun Fframwaith cyflwynir y polisïau cyffredinol allweddol fel fframwaith ar gyfer y polisïau mwyaf manwl yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r Cynllun Fframwaith yn un rhan o'r Cynllun Datblygu ar gyfer Môn ac mae, felly, yn ystyriaeth gynllunio o bwys wrth benderfynu ar y cais hwn.

Yn ôl polisi C7 bydd rhagdybiaeth o blaid bwriadau ynni adnewyddadwy, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal leol yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. Dylai Asesiad o'r Amgylchedd fod yn rhan o'r bwriadau lle bo'n berthnasol.

Yn ôl Polisi D4 bydd lleoliad, lleoli a dyluniad gofalus yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar yr holl geisiadau ar gyfer datblygu er mwyn lleihau i'r eithaf ar unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd. Lle bo'n briodol, dylai datganiad amgylcheddol cynhwysfawr fod ynghlwm wrth geisiadau cynllunio yn unol â'r ddeddfwriaeth berthnasol.

Ceisia Polisi 10 sicrhau y diogelir treftadaeth o anifeiliaid a blodau gwyllt a nodweddion daearyddol a ffisiograffeg y Sir, yn enwedig felly y Gwarchodfeydd Natur Cenedlaethol, y Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfeydd RSPB, tiroedd gwlyb, safleoedd Ramsar, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig (dan Gyfarwyddeb Adar 74/409 y Gymuned Ewropeaidd), Gwarchodfeydd Natur Lleol ac ardaloedd eraill o ddiddordeb cadwraeth natur uchel.

Ceisia Polisi D15 warchod Henebion Rhestredig, ardaloedd o bwysigrwydd archeolegol a safleoedd archeolegol nad ydynt yn rhestredig ac mae'n amlygu'r angen i ymchwilio i safleoedd archeolegol o bwysigrwydd na wyddys amdano ac ardaloedd o botensial archeolegol uchel. Dylid gwneud darpariaeth ar gyfer ymateb archeolegol priodol ar gyfer safleoedd archeolegol nad ydynt yn deilwng o'u diogelu.

Yn ôl Polisi D22 caiff unrhyw ddatblygiad yn agos i adeilad rhestredig ac sy'n cael effaith ar ei leoliad neu ei gymeriad ei reoli'n ofalus.

Cynllun Lleol Ynys Môn (1996)

Mabwysiadwyd Cynllun Lleol Ynys Môn (y Cynllun Lleol) yn 1996 ac mae'n rhoi dehongliad o'r polisïau yn y Cynllun Fframwaith mewn mwy o fanylder, ynghyd â darparu cyfres o Fapiau Cynigion atodol. Er bod y Cynllun Lleol yn parhau'n rhan o'r Cynllun Datblygu i Fôn, mae cyfnod y cynllun wedi dirwyn i ben ac, felly, rhoddir blaenoriaeth i ddarpariaethau Polisi Cynllunio Cymru dros gynnwys y Cynllun Lleol lle ystyrir bod gwrthdaro.

Mae pennod 2 y Cynllun Lleol yn amlinellu'r 'Strategaeth Gyffredinol' ar gyfer Môn a gefnogir gan y polisïau manylaf ar swyddi, seilwaith ffisegol a'r amgylchedd, a nodir ym Mhenodau 3-5 y Cynllun Lleol. Noda'r Strategaeth Gyffredinol ynni adnewyddadwy fel mater cynllunio allweddol i'r strategaeth roi sylw iddo ac yn ôl paragraff 2.1:

"Gyda phwyslais y Llywodraeth bellach yn cael ei roi ar gynhyrchu ynni o ffynonellau diogel, amgen, mae pwysau ar gyfer datblygiadau sy'n manteisio ar ffynonellau adnewyddadwy, naturiol (e.e. pŵer gwynt) yn debygol o gynyddu."

Mae gan y Strategaeth Gyffredinol ragdybiaeth o blaid datblygiad cynaliadwy ac mae paragraff 2.5 yn cydnabod bod angen i'r datblygiad fod yn "gynaliadwy" er mwyn cael datblygiad economaidd.

Yn ôl Polisi 1 (Polisi Cyffredinol) bydd y Cyngor yn ystyried anghenion a lles yr Iaith Gymraeg; cadwraeth ynni; yr effaith ar unrhyw safle neu ardal o ddiddordeb ecolegol, tirlunio, gwyddonol, archeolegol neu bensaernïol; i'r graddau y mae lleoli, graddfa, dwysedd, gosodiad ac edrychiad yn gweddu â chymeriad yr ardal; yr effaith ar fwynderau preswyl; a gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Datgan y polisi hwn ymhellach bod angen sicrhau bod y mynediad i gerbydau, y ffyrdd sy'n arwain at y safle a'r darpariaethau parcio'n ddiogel a digonol.

Dynoda Polisi 31 (Tirlun) yr ynys gyfan yn Ardal Tirlun Arbennig, ac eithrio'r AHNE a'r tir sy'n syrthio'r tu mewn i ffiniau'r anheddiad fel y'i diffinnir yn y Cynllun Lleol ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i fwriadau roi ystyriaeth arbennig i gymeriad arbennig y tir o'u cwmpas.

Ceisia Polisi 32 (Tirluniau) warchod coed, gwrychoedd, waliau cerrig, cloddiau a nodweddion tirlunio traddodiadol rhag datblygiadau amhriodol.

Yn ôl Polisi 39 (Safleoedd Archeolegol) bydd y Cyngor yn defnyddio'i bwerau cynllunio i sicrhau y cedwir Henebion Rhestredig a'u lleoliadau heb eu newid. Bydd safleoedd archeolegol nad ydynt yn rhestredig a'u lleoliadau sydd o bwysigrwydd digonol i fod yn deilwng o gael eu diogelu hefyd yn cael eu gwarchod. Lle mae bwriadau'n cael effaith ar weddillion archeolegol eraill nad ydynt yn rhai rhestredig ac nad ydynt yn deilwng o gael eu diogelu, gwneir darpariaeth am ymateb archeolegol priodol.

Yn ôl Polisi 41 (Diogelu Adeiladau) caiff adeiladau o ddiddordeb archeolegol a hanesyddol arbennig a'u lleoliadau eu gwarchod rhag gwaith datblygu anghydnaws, eu haltro neu eu dymchwel.

Ceisia Polisi 42 (Dyluniad) hyrwyddo dyluniad o ansawdd uchel ar gyfer bwriadau datblygu. Dylai bwriadau datblygu roi ystyriaeth benodol i amgylchedd y safle, ansawdd y gosodiad, y dyluniad a'r gorffenwaith allanol a'r ddarpariaeth a wneir ar gyfer mynediad i gerddwyr a cherdded o gwmpas.

Rhydd Polisi 45 (Ynni Adnewyddadwy) fframwaith i nodi effeithiau datblygu posib ar brosiectau ynni adnewyddadwy. I fwriad datblygu fod yn dderbyniol, dylid dangos yn glir na fydd effaith annerbyniol ar:

Cymeriad y Tirlun

Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol ar gyfer cadwraeth natur;

Rhywogaethau sydd o bwysigrwydd cadwraeth natur;

Safon mwynder trigolion a thwristiaid a gwasanaethau cyhoeddus a chyfathrebu hanfodol.

Â ymhellach ym mharagraff 4.49, sy'n datgan y gall prosiectau megis cynlluniau solar wneud cyfraniad gwerthfawr i ddarpariaeth ynni diogel yn y dyfodol, yn ogystal ag arallgyfeirio sylfaen economaidd ardaloedd gwledig. Pwysleisia Paragraff 4.49 bod gan ddatblygiadau ynni adnewyddadwy rôl i'w chwarae mewn polisi ynni'r Llywodraeth yn gyffredinol trwy:

Gynorthwyo i arallgyfeirio ffynonellau'r cyflenwad trydan;

Cael gwared ag allyriadau tanwydd ffosil niweidiol, gostwng allyriadau Deuocsid Carbon a Deuocsid Swlffwr i'r atmosffer ac, felly, yn cynorthwyo'r Llywodraeth i gwrdd â'i hymrwymiadau amgylcheddol rhyngwladol ac Ewropeaidd; a

Gostwng colledion trawsnewid yn y grid cenedlaethol.

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (2005)

Cyflwyna Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd yn 2005) flaenoriaethau strategol CSYM ar gyfer y datblygiad a defnydd arall a wneir o dir ym Môn yn ogystal â'r polisïau a'r bwriadau y manylir arnynt ar gyfer datblygu. Y bwriad oedd y byddai'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymestyn dros y cyfnod 2001 i 2016.

Ar y 1af o Ragfyr, 2005 penderfynodd CSYM roi'r gorau i weithio ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (y CDU) a bwrw ymlaen i ddechrau paratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd. O'r herwydd, ni chafodd y CDU ei fabwysiadu. Er gwaethaf hynny, gall y CDU fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys, o gofio pa mor bell yr oeddid wedi mynd o ran ei baratoi. Fodd bynnag, nid oes iddo'r statws o gynllun sydd wedi'i lwyr fabwysiadu.

Amlinella Pennod 5 y CDU y 'Strategaeth Gyffredinol' ar gyfer Môn, a gefnogir gan y Polisïau a nodir ym Mhennod 7 y CDU. Mae'r Strategaeth Gyffredinol a'r weledigaeth yn rhagdybio o blaid datblygiad cynaliadwy ac un o amcanion allweddol y CDU yw:

"Hyrwyddo ac annog datblygu a defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy ac an-adnewyddadwy (pan yn briodol) a hyrwyddo datblygu a dylunio ynni-effeithlon." (CDU, Pennod 6, Amcan 12)

Yn ôl Rhan 1, Polisi 8b (Datblygiad Ynni):

Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac anadnewyddadwy lle gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir y flaenoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glân ac adnewyddadwy, ond gellir caniatáu cynigion ar gyfer prosiectau ynni anadnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun."

Darpara Polisi Cyffredinol GP1 (Canllawiau Rheoli Datblygu) fframwaith i reoli bwriadau ar gyfer datblygiadau newydd. Caniateir datblygiad lle:

Nad yw'n achosi niwed sylweddol i bobl, mwynder cyffredinol, Mwynder trigolion a'r amgylchedd;

Mae'n gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas; ac

Mae'n diogelu a gwella cyflwr a/neu barhad yr amgylchedd, yn cynnwys safleoedd archeolegol, nodweddion tirlun a choridorau megis waliau cerrig, cloddiau, gwrychoedd, coed, pyllau ac afonydd.

Mae Polisi EN1 (Cymeriad y Tirlun) yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad weddu â'i amgylchedd heb niweidio'r Ardaloedd Tirlun Arbennig yn sylweddol.

Ceisia Polisi EN4 (Bioamrywiaeth) sicrhau nad yw datblygiad yn achosi niwed annerbyniol i fioamrywiaeth ar Ynys Môn. Rhaid dylunio datblygiadau i gynnal a, lle bo'n briodol, wella bioamrywiaeth yr amgylchedd naturiol.

Mae Polisi EN14 (Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd) yn ei gwneud yn ofynnol cael mesurau ar gyfer gwarchod a chadw coed, gwrychoedd a choetiroedd er mwyn eu cyflwyno fel rhan o fwriadau datblygu. Lle ceir gwared â choed neu wrychoedd fel rhan o ddatblygiad, fel arfer bydd yn ofynnol plannu coed yn eu lle, gan ddefnyddio'r rhywogaeth wreiddiol neu gynhenid. Bydd gwrychoedd yn cael eu gwarchod rhag datblygiad amhriodol.

Mae Polisi ENV16 (Nodweddion Tirlunio o Bwysigrwydd Mawr i Blanhigion ac Anifeiliaid) yn caniatáu datblygiad a fyddai'n cael effaith andwyol ar gyflwr neu barhad nodwedd tirlunio penodol (yn cynnwys gwrychoedd, ffosydd a mosaigau neu rwydweithiau llethrau neu gynefin cynefinoedd eraill sy'n bwysig yn lleol) lle mae modd dangos bod yr angen am y datblygiad yn amlach yn drech na'r angen i gadw'r nodweddion. Bydd rhaid wrth fesurau lliniaru a fyddai'n adfer gyflwr neu barhad y nodweddion.

Polisi Cynllunio Lleol sydd ar Ddod

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011-2026), Cynllun Adnau (2015). Mae Cyngor Gwynedd a CSYM wedi penderfynu paratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Môn a Gwynedd. Mae'r cynllun yn cyflwyno'r fframwaith polisi cynllunio ar gyfer defnydd tir dros gyfnod o 15 mlynedd (2011 – 2026) ac mae'n cynnwys y strategaeth gyffredinol a blaenoriaethau strategol yn ogystal â pholisïau ag ynddynt fwy o fanylion. Unwaith y caiff ei fabwysiadu, bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn Gynllun Datblygu ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Môn a Gwynedd.

Ym Mhenodau 5 a 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, amlinellir y 'Weledigaeth a'r Amcanion Strategol' a'r 'Strategaeth' ar gyfer Môn a Gwynedd, a gefnogir gan y polisïau ym Mhennod 7 y Cynllun hwn. Mae gan y Strategaeth ragdybiaeth o blaid datblygiad cynaliadwy, a bwysleisir gan yr Amcanion Strategol a pholisïau yn eu sgil, fel y nodir isod:

Ceisia Amcan Strategol 5 sicrhau fod datblygiad yn cefnogi'r egwyddor o ddatblygu cynaliadwy ac yn creu cymunedau cynaliadwy.

Ceisia Amcan Strategol 6 leihau i'r eithaf, addasu a lliniaru effeithiau newidiadau hinsawdd. Gwneir hyn trwy hyrwyddo gwaith cynhyrchu ynni adnewyddadwy a charbon isel yn yr ardal.

Yn ôl Polisi Strategol PS5 (Datblygiad Cynaliadwy), ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ddangosir eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r polisi hwn yn darparu rhestr o feini prawf y mae'n rhaid i'r bwriadau datblygu lynu wrthynt.

Yn ôl Polisi Strategol SP6 (Lliniaru ac Addasu Effeithiau Newid Hinsawdd) er mwyn lliniaru effeithiau newid hinsawdd, ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ddangosir fod bwriadau datblygu'n glynu wrth y meini prawf fel y'u rhestrir yn y polisi hwn.

Yn ôl Polisi Strategol SP7 (Technoleg Ynni Adnewyddadwy) bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau bod ardal y Cynllun, lle bynnag y bo'n bosib ac yn hyfyw, yn gweld ei photensial fel ardal arweiniol ar gyfer cynlluniau sy'n seiliedig ar dechnolegau ynni adnewyddadwy neu garbon isel trwy hyrwyddo technolegau ynni isel mewn bwriadau datblygu sy'n cefnogi gwaith cynhyrchu ynni o amrywiaeth o ffynonellau sy'n cynnwys cynhyrchu ynni solar a datblygu technoleg ynni adnewyddadwy annibynnol.

Datgan Polisi Strategol SP16 (Cadw a Gwella'r Amgylchedd Naturiol) y bydd y Cynghorau'n ymdrin â'r datblygiad er mwyn cadw a gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir amlwg ardal y Cynllun ac y gwrthodir bwriadau sy'n cael effaith adndwyol arnynt. Rhaid i fwriadau gadw mewn cof yr ystyriaethau amgylcheddol a restrir yn y polisi hwn.

Nodir ym Mholisi PCYFF1 (Meini Prawf Datblygu) restr o feini prawf y mae'n rhaid glynu wrthynt iddynt fod yn fwriadau datblygu. At hyn, ni ddylai datblygiad gael effaith annerbyniol, andwyol ar olygfeydd amlwg cyhoeddus o gefn gwlad agored, y rhwydwaith priffyrdd a mynediad i gerbydau, iechyd a diogelwch ac amwynder y trigolion lleol na defnyddiau a wneir o dir ac eiddo arall, ansawdd dŵr daear neu wyneb a'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Yn ôl Polisi PCYFF (Dylunio a Siapio Lle) bydd disgwyl i'r holl fwriadau arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lwyr i'r cyd-destun naturiol, hanesyddol ac amgylcheddol adeiledig ac yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy. Byddir yn annog dyluniad arloesol ac ynni-effeithiol. Ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ba eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol fel y'u rhestrir yn y polisi hwn.

Yn ôl Polisi PCYFF3 (Dylunio a Thirlunio) dylai'r holl fwriadau ymdoddi i'w hamgylchedd. Darpara'r polisi hwn restr o feini prawf y dylai cynlluniau tirlunio gwrdd â nhw.

Yn ôl Polisi ADN2 (Technolegau Ynni Adnewyddadwy Eraill) caniateir bwriadau graddfa fawr sydd y tu allan i ffiniau datblygu mewn amgylchiadau eithriadol lle mae yno angen dirfawr am y cynllun ac y gellir ei gyfiawnhau'n foddhaol neu bod amgylchiadau lleoliadol penodol ar gyfer lleoli'r datblygiad. Yn yr holl achosion, ni ddylai bwriadau achosi niwed annerbyniol i'r tirlun, i fioamrywiaeth, archeoleg, ac ardaloedd o werth hanesyddol na'u lleoliadau. At hyn, dylid ystyried effaith bosib effaith gronnol technolegau ynni adnewyddadwy.

Yn ôl Polisi AMG2 (Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Tirlun Lleol) caniateir bwriad ar yr amod nad yw'n cael effaith andwyol ar nodweddion a rhinweddau sy'n unigryw i'r tirlun lleol o ran agweddau golygfaol, hanesyddol, daearegol, ecolegol neu ddiwylliannol. Dylid cymryd mesurau i sicrhau nad yw'r datblygiad yn achosi effaith andwyol sylweddol i gymeriad y tirlun adeiledig neu naturiol; yn methu ymdoddi i'r tirffurf a'r tirlun neu eu gwella; a cholli neu fethu ymgorffori nodweddion, patrymau, strwythurau a gosodiad traddodiadol aneddiadau a thirlun yr amgylchedd adeiledig a naturiol.

Yn ôl Polisi AMG4 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol) dylai bwriadau warchod a gwella bioamrywiaeth sydd wedi'i nodi fel un sy'n bwysig i'r ardal leol. Dylai bwriadau lynu wrth y meini prawf a restrir yn y polisi hwn. Lle bo angen, dylid cynnwys Asesiad Ecolegol sy'n amlygu'r materion bioamrywiaeth perthnasol gyda'r cais cynllunio.

Polisi Cynllunio Cymru 9fed Argraffiad

Cyflwyna Pennod 4 Polisi Cynllunio Cymru Bolisi Llywodraeth Cymru i gynllunio ar gyfer cynaliadwyedd ar draws Cymru. Un o nodau allweddol y polisi cenedlaethol yw:

"Cefnogi'r angen i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd drwy symud tuag at economi rhad-ar-garbon. Mae hyn yn cynnwys hwyluso datblygu sy'n gostwng allyriadau nwyon tŷ gwydr mewn modd cynaliadwy, yn darparu ar gyfer ffynonellau ynni adnewyddadwy a rhad-ar-garbon ar bob graddfa, ac yn hwyluso datblygiadau rhad-ar-garbon a digarbon." Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 4.4.3)

Amlyga paragraff 4.6.4 fod y cefn gwlad yn adnodd deinamig ac amlbwrpas. Cydnebydd Polisi Cynllunio Cymru bod y cefn gwlad yn chwarae rôl fel ffynhonnell ynni cynaliadwy er y dylai gael ei warchod a'i wella.

Cyflwyna Pennod 12 Polisi Cynllunio Cymru bolisi Llywodraeth Cymru ar gyfer cyflawni seilwaith a gwasanaethau ar draws Cymru. Un o nodau allweddol y polisi cenedlaethol hwn yw:

"hybu cynhyrchu a defnyddio ynni o ffynonellau adnewyddadwy a ffynonellau rhad-ar-garbon ar bob graddfa, a hybu defnyddio ynni'n effeithlon, yn enwedig fel ffordd o sicrhau datblygiadau di-garbon neu rad-ar-garbon ac i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd." Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.1.4.)

Mae'r canllawiau hyn hefyd yn cadarnhau ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyrraedd targed y Deyrnas Unedig o 15% o ynni o ddeunydd adnewyddadwy erbyn 2020 gan ddatgan yn benodol:

"Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i wneud ei rhan drwy gyflawni rhaglen ynni sy'n cyfrannu at ostwng allyriadau carbon fel rhan o'n gwaith i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd tra'n hyrwyddo lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol pobl a chymunedau Cymru er mwyn sicrhau gwell ansawdd bywyd i'n cenhedlaeth ni a chenedlaethau'r dyfodol. Amlinellir hyn yn Natganiad Polisi Ynni Llywodraeth Cymru *Ynni Cymru: Newid Carbon Isel* (2012)". Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.8.1).

Pwysleisir y gefnogaeth am ynni adnewyddadwy ym Mharagraff 12.8.2 Polisi Cynllunio Cymru sy'n cadarnhau:

"Dylai polisïau cynllunio ar bob lefel hwyluso cyflawni'r uchelgais a fynegir yn *Ynni Cymru: Newid Carbon Isel* a thargedau'r DU ac Ewrop ar ynni adnewyddadwy."

At hyn, datgan y canllawiau y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol hwyluso gwaith datblygu holl ffurfiau ynni adnewyddadwy a charbon isel i symud tuag at economi carbon isel a chynorthwyo i fynd i'r afael ag achosion newid hinsawdd. . Yn benodol, mae'r canllawiau (12.8.9) yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud darpariaeth gadarnhaol trwy (ymhlith pethau eraill):

Ystyried y cyfraniad y gall eu hardal ei wneud tuag at ddatblygu a hwyluso ynni adnewyddadwy a charbon isel, a sicrhau bod polisïau cynlluniau datblygu yn cynorthwyo i gyflawni'r cyfraniad hwn

Sicrhau bod penderfyniadau rheoli datblygu yn gydnaws â'r rhwymedigaethau cenedlaethol a rhyngwladol mewn perthynas â'r newid yn yr hinsawdd, gan gynnwys cyfraniadau at dargedau a dyheadau ynni adnewyddadwy; a chydnabod y cyfleoedd amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol y gall defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy eu cynnig i gynllunio ar gyfer cynaliadwyedd

Yn ôl Paragraff 12.8.10 mae angen sicrhau
"y rhoddir sylw i rwymedigaethau statudol rhyngwladol a chenedlaethol i ddiogelu ardaloedd, rhywogaethau a chynefinoedd dynodedig a'r amgylchedd hanesyddol".

Yn ôl Paragraff 12.8.15 bydd gwahanol ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a'r seilwaith cysylltiedig yn cael gwahanol effeithiau, gan ddibynnu ar eu math, eu lleoliad a'u graddfa. Bydd hyn yn golygu bod angen gwahanol ystyriaethau polisi a rheoli datblygu.

Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn cynnwys canllawiau sy'n ymwneud yn benodol â phenderfyniadau rheoli datblygiad ar gyfer datblygu ynni adnewyddadwy a charbon isel. Cynghora'r canllawiau y dylai datblygwyr ynni adnewyddadwy a charbon isel geisio osgoi neu, lle bo'n bosib, leihau i'r eithaf, effeithiau andwyol trwy ystyried yn ofalus leoliad, graddfa dyluniad a mesurau eraill.

Amlyga Paragraff 12.10.1 faterion y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu cadw mewn cof wrth ymdrin â datblygiadau ynni adnewyddawy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig. Mae hyn yn cynnwys yr agweddau cadarnhaol megis cyfraniad y cynnig at fodloni targedau a bennwyd yn genedlaethol a chan y Deyrnas Unedig ac Ewrop, a'r manteision a'r cyfleoedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach. Mae hefyd yn amlygu'r angen i ystyried yr effaith ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol a'r angen i leihau i'r eithaf effeithiau ar gymunedau lleol. Amlygir materion eraill megis lliniaru a materion seilwaith e.e. cysylltiadau â'r grid a'r rhwydwaith drafnidiaeth hefyd yn 12.10.1.

Â'r paragraff yn ei flaen i ddatgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol gadw'r isod mewn cof wrth benderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig -

Y cyfraniad y bydd bwriad yn ei roi wrth gwrdd â thargedau a nodwyd yn rhyngwladol, yn y Deyrnas Unedig ac yn Ewrop a'r posibilrwydd ar gyfer ynni adnewyddadwy, gan gynnwys y cyfraniad at dorri allyriadau nwyon tŷ gwydr.

Nodiadau Cyngor Technegol (NCT)

NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)

Bwriad yr NCT hwn yw rhoi arweiniad ymarferol ar rôl y system gynllunio wrth iddi gefnogi gwaith creu cymunedau gwledig cynaliadwy. Yn yr NCT hwn ceir arweiniad ar sut gall y system gynllunio gyfrannu at economïau gwledig cynaliadwy, gwasanaethau gwledig cynaliadwy ac amaethyddiaeth gynaliadwy.

Mae'n pwysleisio'r angen i gefnogi pobl i weithio a byw mewn cymunedau gwledig trwy gynorthwyo i sicrhau bod modd cael cyfran uchel o ynni o ffynonellau adnewyddadwy. Yn ôl paragraff 2.1:

"Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil newid yn yr hinsawdd, er enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy".

Â ymhellach ym mharagraff 3.7.2, gan ddatgan:

"Mae'n bosibl lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a phecynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon a hamdden, cynhyrchu cnydau heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol."

NCT 8 – Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy (2005)

Bwriad yr NCT hwn yw rhoi arweiniad ymarferol ar ystyriaethau cynllunio defnydd tir ar gyfer ynni adnewyddadwy, yn cynnwys technolegau ynni adnewyddu ar y tir. Mae'r NCT hwn yn atodiad i'r polisi a gyflwynir yn Adrannau 12.8 – 12.10 Polisi Cynllunio Cymru. Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi cyhoeddi canllawiau ymarfer ychwanegol i gefnogi Polisi Cynllunio Cymru ac NCT 8, sy'n cynnwys Cyfarwyddyd Cynllunio: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel – Pecyn Cymorth ar gyfer Cynllunwyr (Chwefror 2011) a Chyfarwyddyd Ymarfer: Goblygiadau Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Medi 2015).

Ym mharagraff 1.6, datgan NCT 8 (Saesneg yn unig):

"As well as developing new sources of renewable energy which are essential to meeting the targets set by energy policy, the Assembly Government is fully committed to promoting energy efficiency and energy conservation. The land use planning system is one of a number of mechanisms which can help deliver improved energy efficiency and local planning authorities are expected to consider matters of energy efficiency when considering planning policy and applications".

Er nad yw NCT 8 yn ymestyn fawr ddim o ran cyngor technegol rhagnodedig yng nghyswllt gosodiadau ffotofoltäig solar, mae yn ychwanegu pwyslais at eu datblygiad yn ogystal â bod yn bleidiol iddo. Noda'n benodol:

"Other than in circumstances where visual impact is critically damaging to a listed building, ancient monument or a conservation area vista, proposals for appropriately designed solar thermals and PV systems should be supported." (NCT 8, paragraff 3.15)

Ar wahân i hyn, ni roddir cyfarwyddyd amlwg o ran lleoliad addas systemau ffoltofoltäig solar. Nid oes henebion rhestredig ar y safle ei hun ac er bod yna adeilad hanesyddol i'r de o'r safle, ystyrir y bydd y cyfuniad o'i bellter a gwaith sgrinio'r safle'n sicrhau na fydd effaith andwyol ar yr adeilad hwn na'r amgylchedd ehangach ran agwedd tirlunio a gweledol. O'r herwydd, ystyrir bod bwriadau'r cais yn llwyr unol ag NCT 8.

Cyfarwyddyd Ymarfer

Cyfarwyddyd Ymarfer: Goblygiadau Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Cyhoeddwyd y cyfarwyddyd ymarfer hwn yn Chwefror 2011 ac mae'n rhoi i awdurdodau cynllunio wybodaeth i'w hystyried wrth bennu ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel. Dylid darllen y cyfarwyddyd yn ychwanegol at Bolisi Cynllunio Cymru (yn enwedig, felly Adrannau 12.8-12.10) ac NCT 8.

Ar gyfer pob un dechnoleg ynni adnewyddadwy a charbon isel, rhydd y cyfarwyddyd hwn drosolwg o'r prif ystyriaethau yn cynnwys cyfyngiadau technolegol ac ariannol; effeithiau a manteision amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd: mesurau dylunio, lliniaru a gwella; effeithiau newid hinsawdd ar y technolegau hyn; gyrwyr a rhwystrau ariannol perthnasol; a'r cyfleoedd ar gyfer dwyn y gymuned i mewn a goblygiadau cynllunio.

Diweddarwyd y cyfarwyddyd yn 2011 i gynnwys cyfarwyddyd ar oblygiadau cynllunio casgliad o baneli solar. Yn ôl paragraff 8.4 o'r cyfarwyddyd hwn, dylid ystyried mesurau dylunio, lliniaru a gwella casgliadau o baneli solar yng nghyd-destun yr effeithiau allweddol a ganlyn: y tirlun a'r agwedd weledol; fflachiadau a golau llachar, ecoleg, amgylchedd hanesyddol, amaethyddiaeth, hydroleg ac effeithiau cronnol perygl llifogydd.

Noda Atodiad 3 o'r Cyfarwyddyd Ymarfer fod dylunio gosodiad offer, megis gosod pibelli wyneb ar gyfer ceblau ac 'esgidiau sment' ar gyfer angori i'r ddaear ymhlith mesurau lliniaru a awgrymir i osgoi effaith ar weddillion archeolegol, a hynny lle mae'n debygol y bydd effaith bosib ar nodweddion a adnabuwyd o ddiddordeb hanesyddol, diwylliannol. Awgryma'r Cyfarwyddyd ymhellach y dylid agor ffos arbrofol i gadarnhau presenoldeb/absenoldeb unrhyw adnodd

archeolegol sydd wedi'i gladdu, a hynny cyn dechrau adeiladu gyda rhaglen o fonitro archeolegol yn ei le yn ystod y gwaith adeiladu.

Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel – Pecyn Cymorth ar gyfer Cynllunwyr (Medi 2015)

Cyhoeddwyd y pecyn cymorth hwn ym Medi 2015 ac mae'n rhoi i awdurdodau cynllunio fethodoleg ar gyfer datblygu sylfaen dystiolaeth gadarn i gynorthwyo yng ngwaith paratoi asesiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel yn eu hardal. Gall y wybodaeth a gesglir trwy'r cyfryw asesiadau fod yn sylfaen dystiolaeth i gynnal polisïau ynni adnewyddadwy a charbon isel mewn cynlluniau datblygu lleol. Yn unol â hyn, rhydd y pecyn cymorth gyngor ar sut i droi canlyniadau asesiadau ynni adnewyddadwy'n bolisïau a thargedau y cynllun datblygu lleol. Dylid darllen y cyfarwyddyd yn ychwanegol at Bolisi Cynllunio Cymru (yn enwedig, felly, Adrannau 12.8-12.10) ac NCT 8.

Yn y pecyn cymorth mae adran ar sut i asesu'r potensial ar gyfer datblygiadau ffermydd solar. Cynghora'r pecyn cymorth y dylai gwaith asesu'r capasiti posib a'r posibilrwydd o gynhyrchu trydan ar gyfer casgliadau o baneli solar yn ardal yr awdurdod lleol ystyried cyfyngiadau megis coetiroedd, llynnoedd ac afonydd, parthau llifogydd, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig, Ardaloedd Cadwraeth Arbennig, Ymgeisydd Ardal Gadwraeth Arbennig, safleoedd RAMSAR, Gwarchodfeydd Natur Cenedlaethol, Gwarchodfeydd Natur Lleol, Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfeydd Natur Morol, Henebion Rhestredig ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cynghora'r pecyn cymorth ymhellach y gallai materion a chyfyngiadau manylach ar lefel safle gael eu hasesu orau yng nghyfnod y cais cynllunio ar gyfer safleoedd unigol. Yn ystod y cyfnod hwn, gallai gwaith asesu gynnwys dadansoddiad o sensitifrwydd y tirlun, nodi'r pellter at y cyswllt priodol nesaf â'r grid trydan a pha mor agos yw at hawliau tramwy a llwybrau marchogaeth. At hyn, cynghorir awdurdodau lleol i gomisiynu gwaith i sefydlu effaith tirlunio a chronnol i gefnogi eu hasesiadau os oes rhaid.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim sylwadau

Cyngor Cymuned Llanbadrig: Gwrthwynebu gan ei fod yn rhy fawr a byddai modd ei weld o'r A5025 a'r AHNE.

Cyngor Tref Amlwch: Gwrthwynebu. Yn ystyried ei fod yn orddatblygiad ar dir amaethyddol a byddai'n cael effaith weledol.

Cyngor Cymuned Mechell: Yn ystyried ei fod yn rhy fawr, bydd yn niweidiol i dwristiaid a phrisiau tai.

Cafwyd 134 o lythyrau gan unigolion a sefydliadau gan gynnwys Cangen Ynys Môn o'r Ymgyrch ar gyfer Diogelu Cymru Wledig, gyda dros 70 yn rhai proforma. Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Mae'r ffigurau a ddyfynnwyd ar gyfer cynhyrchu ynni yn ffeithiol anghywir,
Rhy fawr
Bydd yn niweidio'r tirlun
Bydd modd ei gweld o dai trigolion
Gallai ddifrodi safleoedd archeolegol
Bydd modd ei gweld am filltiroedd
Bydd yn tynnu sylw gyrwyr
Bydd modd i gerddwyr ei gweld
Pryderfon ynghylch ymyriant radio
Colli tir pori
Cael effaith ar blanhigion ac anifeiliaid
Ychydig o drydan y bydd yn ei gynhyrchu
Nid oes ei hangen
Ychydig o gyflogaeth

Dim darpariaeth ar gyfer datgomisiynu
Materion diogelwch
Tarfu yn ystod gwaith adeiladu
Niweidio'r ddaeareg
Bydd fflachiadau
Nid yw yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Niweidio Mwynder trigolion
Niweidio'r diwydiant twristiaeth

Mae Ysgol Sir Thomas Jones Amlwch ac Ysgol Gynradd Cemaes wedi ysgrifennu, yn dweud:

Dim yn cefnogi nac yn gwrthwynebu ond y byddant ar eu helw o £300,000 rhyngddynt yn ystod oes y casgliad o baneli, gan nodi bod disgwyl i hyn wella perfformiad academaidd ac maent yn croesawu'r cyfraniad.

At hyn, daeth saith llythyr yn cefnogi i law, gan drigolion lleol, Undeb Ffermwyr Cymru, Rhaglen Ynys Ynni CSYM a Chyfeillion y Ddaear. Ymhlith y pwyntiau a godwyd mae:
Yn cefnogi'r Ynys Ynni
Haul gwych
Yn ystyriol o'r amgylchedd
Effaith esthetig isel
Busnesau lleol yn elwa
Manteision sylweddol yn drech nag ystyriaethau eraill
Rhan naturiol a gwerthfawr o'r Ynys Ynni
Llawer llai gweladwy na rhes o beilonau

Cyrff yr Ymgynghorwyd â Nhw

Priffyrdd - yn argymell amodau

Dŵr Cymru – amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad

Ymgynghorydd Ecolegol – dim gwrthwynebiad

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – dim gwrthwynebiad

Llywodraeth Cymru – dim gwrthwynebiad o ran colli tir amaethyddol

Mae **Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd** wedi gwrthwynebu'r cynllun gan eu bod yn ystyried y dylid ymchwilio ymhellach (agor ffosydd) cyn penderfynu ar y cais. Fodd bynnag, yn sgil cael gwared â'r cae i'r de-ddwyrain**,** awgrymant amod i sicrhau cynllun o waith ymchwilio archeolegol er eu bod yn parhau i godi pryderon.

Cyfyd **Heddlu Gogledd Cymru** bryderon ynghylch traffig mewn mannau cyfyng, megis pontydd. Bydd yr ymgeisydd, fodd bynnag, yn dechrau trafodaethau i sicrhau y cedwir problemau traffig cyn ised â phosib. Gallai hyn olygu amseriad cerbydau wrth iddynt ddod at fannau cyfyng a thrafod maint a math y cerbydau a gaiff eu defnyddio. Bydd y gofyn hwn yn cael ei gynnwys yn nhelerau'r Cynllun Rheoli Traffig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

20C310/SCR/RE – Barn sgrinio ar gyfer lleoli fferm arae heulol 40 - 50MW ar dir yn Rhyd y Groes – angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 23/6/2015

20C310A/SCO/RE - Barn sgopio ar gyfer lleoli fferm arae heulol 40 - 50MW ar dir yn Rhyd y Groes – 23/6/2015

20C102C Ffurfio fferm wynt yn cynnwys 24 tyrbin (46m I flaen y llafn) gwynt a codi adeilad cysylltiad grid a gwaith cysylltiedig yn Rhyd y Groes – caniatawyd 20/11/92

20C102L/EIA/RE - Cais llawn i godi 11 o dyrbinau gwynt gyda 6 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchafswm uchder hwb o hyd at 55m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchafswm uchder i ben y llafn o hyd at 79m, a 3 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 70m, a 2 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 66m uwchben y ddaear ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan ddaear, gwelliannau i rannau o'r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r briffordd, estyniad i'r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro a ardal gwaith concrit (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt presennol) yn Rhyd y Groes – caniatawyd 21/10/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyrir yr isod y prif ystyriaethau cynllunio yng nghyswllt yr achos hwn.

Egwyddor Datblygu

Mae'r polisïau a ddyfynwyd yn adran 3 yr adroddiad hwn yn dangos bod cyfoeth o gefnogaeth gan bolisi i ynni gwyrdd, yn lleol ac yn genedlaethol. Sefydla'r polisïau hyn egwyddor bwriadau ynni adnewyddadwy ac mae'n frwd dros annog y cyfryw fwriadau.

Mewn datganiad llafar ar ynni ar y 6ed o Ragfyr 2016, gwnaeth Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Amgylchedd a Materion Gwledig, Lesley Griffiths, sylw ar ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gefnogi prosiectau ynni adnewyddadwy, fel y'u cyflwynir yn 'Symud Cymru Ymlaen' sy'n cynnwys *cefnogaeth i ddatblygu mwy o brosiectau ynni adnewyddadwy.* Yn ei datganiad llafar, dywedodd Mrs Griffiths:

"Er mwyn cyflawni ynni carbon isel diogel a fforddiadwy, mae angen cymysgedd o dechnolegau a mathau gwahanol arnom, o raddfa gymunedol i brosiectau mawr," a " byddwn yn gwneud y mwyaf o'r rôl cynyhyrchu ynni adnewyddadwy."

Wrth gefnogi bwriadau Llywodraeth y Deyrnas Unedig i ddirwyn i ben yn araf bach waith cynhyrchu glo di-baid erbyn 2025, dywedodd Mrs Griffiths fod *"hyn yn cynnwys cefnogi gwaith cynhyrchi ynni adnewyddadwy, megis technolegau cost isaf fel solar a gwynt."*

Tirlun a Gweledol

Roedd Asesiad o'r Effaith ar y Tirlun a'r Olygfa ynghlwm wrth y cais a ddangosai fod y datblygiad, er gwaethaf ei faint, wedi'i sgrinio'n dda gan ffurf y tir a'r llystyfiant ac y byddai rhagor o dirlunio a phlannu a gynigir fel rhan o'r cais yn gwella hyn.

Dangosodd y gwaith asesu a wnaed y bydd y bwriad yn anodd i'w weld o'r A5025 ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr AHNE. Caiff y casgliadau hyn gefnogaeth ymatebion Cyfoeth Naturiol Cymru a Swyddogion Tirlunio'r Cyngor i'r ymgynghoriad, sef swyddogion sydd heb wrthwynebu unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yng nghyswllt yr effaith ar yr A5025 neu'r AHNE.

Yn ôl Cyfoeth Naturiol Cymru:
"....byddai'r bwriad yn ymddangos fel elfen fechan o'r golyfeydd panoramig i mewn i'r tir, o fewn y pellter canolig i bell. Byddai patrwm a lliw cyweiraidd y fferm solar yn ymdoddi'n eithaf da gyda phatrwm mosäig afreolaidd eithin a chaeau pori. O'r herwydd, nid ystyriwn y byddai'r effaith ar olygfeydd yr AHNE ac ar ganfyddiadau o harddwch naturiol yr ardal yn sylweddol."

Yn wreiddiol, roedd pryderon ynghylch yr effaith y câi'r cynllun ar yr ardal. At hyn, ystyriwyd nad oedd yr adroddiadau a gyflwynwyd gyda'r cais yn adlewyrchu'n gywir effaith y bwriadau. Fodd bynnag, wedi dadansoddiad helaeth o'r safle a'r casgliad o baneli ynghyd â thrafodaethau gydag asiant y datblygwr, cytunwyd i symud dau gae o safle'r bwriad.

Canlyniad hyn oedd gostwng effaith y cynllun o fannau cyhoeddus ffafriol oedd yn peri pryder, sef y Llwybr Copr.

Bydd effaith y cynllun bellach yn lleol i'r ardaloedd sydd union o amgylch y safle ac nid ymhellach draw. Mae'n anochel y bydd bwriad o'r raddfa hon yn esgor ar ryw gymaint o effeithiau andwyol a niwed. Fodd bynnag, lleol yw'r effeithiau hyn ac nid ydynt yn ymestyn y tu draw i'r ardal sydd union o amgylch y safle ac ni fyddai'r niwed yn ymestyn dros Ardal Cymeriad y Tirlun ehangach gogledd-orllewin Môn.

O ran yr effaith ar yr A5025, mae'r ymgeisydd wedi dweud:
"*Ni fydd y bwriad yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar fodurwyr. Er y gallai rhai modurwyr weld y datblygiad am ennyd, gan ddibynnu ar pa mor gyflym y maent yn teithio, dim ond am eiliad fach y bydd y datblygiad yn eu maes golwg a byddai'n cystadlu'n erbyn datblygiadau amlycach a mwy gweladwy o ran fferm wynt Rhyd-y-Groes.*
O'r herwydd, ni fydd ambell edrychiad sydyn o'r fferm wynt yn ddigon i dynnu oddi ar gymeriad cyffredinol yr ardal a'r profiad o deithio trwy'r tirlun."

Mae yno gytundeb mai lleol yw effeithiau'r casgliad o baneli ac nid yw'n ymestyn i'r tirlun ehangach, i'r Ardal Tirlun Arbennig nac i'r AHNE.

Yn ogystal, rhoddwyd sylw i effeithiau cronnol y cynllun o'u cyfuno gydag effaith fferm wynt Rhyd y Groes a'r cynllun ailbweru a ganiatawyd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru, sy'n ymgynghorai statudol, ynghyd â swyddogion tirwedd y Cyngor wedi cadarnhau nad yw'n debygol y bydd effeithiau annerbyniol. Fodd bynnag, sicrheir gwelliannau i'r safle trwy osod amod yn unol â'r Cynllun Gwella a Rheoli Ecolegol ar gyfer y Prosiect Solar Arfaethedig Gogledd Ynys Môn a baratowyd gan Adonis Ecology.

Fflachiadau a Golau Llachar

Mae celloedd y paneli ffotofoltäig wedi'u dylunio i amsugno golau ac, felly, maent yn dywyll eu lliw ac nid ydynt yn adlewyrchu fawr ddim golau. Er mwyn lleihau i'r eithaf ar niwsans effeithiau'r fflachiadau, mae'n gyffredin trin wyneb y celloedd ffotofoltäig er mwyn taflu golau a adlewyrchir mewn modd cyfartal.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu astudiaeth o fflachiadau a golau llachar sy'n dangos na fydd effeithiau annerbyniol ar fwynderau preswyl. Nid oes gan y Weinyddiaeth Amddiffyn unrhyw wrthwynebiadau diogelu. Serch hynny, cynigir amod bod raid paratoi strategaeth i ddelio ag unrhyw gwynion am fflachiadau a golau llachar fel y gellir ei gweithredu.

Ecoleg

Cefnogir y cais gan Arolwg o Gynefinoedd Cyfnod 1 Estynedig, sy'n rhoi asesiadau o gynefinoedd a'u nifer, eu rhywogaethau, asesiad o'u heffaith a'u heffeithiau lliniaru a chronnol (gyda'r fferm wynt).

Dangosodd yr asesiad y bwriedir cael mwy o blannu a choridorau ecoleg fel rhan o'r cynllun er nad oes effeithiau sylweddol. Bydd y gwelliannau hyn yn cynyddu bioamrywiaeth yn y safle.

Mae'r manylion wedi'u hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru a Swyddog Ecolegol y Cyngor ac ni chodwyd yr un gwrthwynebiad. Yn ogystal, ystyriwyd yr effeithiau o'u cyfuno â'r cynllun ailbweru a ganiatawyd yn Rhyd y Groes ac nid oes unrhyw effeithiau annerbyniol yn codi mewn egwyddor. Fodd bynnag, cynigir mesurau diogelwch ecolegol, camau lliniaru a gwelliannau i'r safle yn y Cynllun Gwella a Rheoli Ecolegol ar gyfer Prosiect Solar Arfaethedig Gogledd Ynys Môn (Adonis Ecology) ac mae CNC yn cynnig mesurau ychwanegol, e.e. mewn perthynas â llygod y dŵr ac ysgyfarnogod ac mae'r rheini wedi eu cynnwys yn yr amodau arfaethedig.

Amgylchedd Hanesyddol
Mae CADW wedi nodi dwy heneb restredig y mae'n bosib y bydd y bwriadau'n cael effaith arnynt:

Beddrod Pen y Morwyd 1 km i'r gogledd-ddwyrain
Maen Hir Werthyr 1.1km i'r gogledd-ddwyrain

Nodant mai canolig a bychan yw'r effaith ar y rhain. At hyn, nid yw CADW'n ystyried yr effaith ar Fynydd Prys yn un i'w wrthwynebu.

Cafwyd gwaith ymchwil helaeth dros y safle a mannau lle mae posibilrwydd go iawn o ddod o hyd i asedau archeolegol a nodwyd, mae'r rhain yn ne-ddwyrain y safle a gallent gynnwys man caëedig mawr yn gysylltiedig ag is-fannau caëedig llai, pyllau tebygol a chaeau. Gallai'r rhain fod yn anheddiad cyn-hanesyddol hwyr neu Rufeinig.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi gwrthwynebu'r cynllun gan eu bod yn ystyried y dylid agor mwy o ffosydd cyn penderfynu ar y cais. Mae'r tir i'r de-ddwyrain o'r safle'n bryder penodol.

Lliniaru

Mae'r ymgeiswyr yn cynnig fel a ganlyn:

De-ddwyrain y safle - yn wyneb yr adnodd archeolegol posib (a nodwyd gan gyfres o anghysonderau cromlinog gan arolwg daearegol ac sydd hefyd yn ymddangos fel marciau cropiau ar luniau a dynnir o'r awyr), a dyddiad a chydlyniad tebygol y gweddillion, rhagwelir bod gwerth treftadaeth y safle hwn yn rhy uchel. I liniaru unrhyw effaith andwyol, fawr, bosib, bydd y de-ddwyrain **yn cael ei heithrio** o'r datblygiad arfaethedig. O gofio sensitifrwydd tebygol y gweddillion yn y de-ddwyrain, dylid osgoi agor ffosydd, oherwydd mae effeithiau andwyol agor ffosydd, hyd yn oed os cânt eu cyfyngu, yn debygol o altro unrhyw ddyddodion a gleddir yno yn llawer mwy sylweddol na defnyddio esgidiau concrit.

Gogledd-orllewin y safle – wedi'u nodweddu gan systemau caeau a mannau caëedig posib nad oes modd eu dyddio ag unrhyw fanylder, ond ymddengys ei fod yn amaethyddol yn wreiddiol ac felly mae'n adnodd archeolegol o werth canolog posib. I liniaru unrhyw effaith andwyol bychan posib, dylai amod wedi'i eirio'n briodol fod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio yng nghyswllt yr ardal i ymchwilio a chofnodi unrhyw faterion o ddiddordeb archeolegol dros y mannau lle ceir yr effaith fwyaf (yn unol â'r cynllun ymwchwilio ysgrifenedig a gymeradwywyd [CYY]. Byddai hyn yn gostwng unrhyw effeithiau archeolegol gweddilliol i bron i ddim.

Yn ôl yr ymgeiswyr:

"Nid yw'r ymgeisydd yn dadlau bod angen gwaith ymchwilio pellach cyn dechrau datblygu'r safle.

Y cwestiwn yw pa bryd bydd y gwaith ymchwilio'n cael ei wneud.

Fodd bynnag, ystyrir bod y gwaith gwerthuso helaeth a wnaed, cyn cyflwyno'r cais a wedi hynny, yn rhoi digon o ddealltwriaeth fanwl am adnodd archeolegol y safle fel bod modd caniatáu'r cais gydag amod, gan ei gwneud yn ofynnol cwblhau ymchwiliad – dull gweithredu cwbl briodol ac un sydd wedi'i hen sefydlu wrth wneud penderfyniadau cynllunio."

Mae "cynllun ymchwilio ysgrifenedig" (CYY) wedi'i baratoi a chytunodd Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd ag o (Fel dogfen ôl-benderfyniad).

Darpara'r CYY gynllun rheoli archeolegol sydd wedi'i fwriadu i sicrhau fod gweddillion archeolegol yn cael eu gwarchod yn briodol ac yr ymchwilir iddynt yn briodol cyn dechrau gweithio ar osod y casgliad o baneli ffoltofoltäig.

Mae'r CYY yn cynnig rhaglen o waith archeolegol a fyddai'n golygu gweithredu cam wrth gam. Yn gryno, byddai hyn yn cynnwys:

i. **Cyfnod Gwerthuso** – câi hyn ei wneud ar ôl penderfynu ar y cais ond cyn y gwaith adeiladu er mwyn nodi, disgrifio a chofnodi'r nodweddion archeolegol posib a nodir gan yr

arolwg daearegol, os ydynt yno. Byddai'r cyfnod gwerthuso hefyd yn profi mannau eraill er mwyn sefydlu potensial archeolegol y mannau hyn. Byddai'r holl waith cofnodi ac arolygu angenrheidiol yn cael ei wneud yn ystod y cyfnod hwn er mwyn cael cofnod o unrhyw ddarganfyddiadau a nodweddion archeolegol y cafwyd hyd iddynt yn ystod y cyfnod.

ii. **Cyfnod Lliniaru a Monitro** – gan ddibynnu ar ganlyniadau'r cyfnod gwerthuso gellid dod ar draws mannau o sensitifrwydd archeolegol y gallai waith cloddio sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad eu niweidio. Byddai'r gwaith sy'n gysylltiedig â hyn yn cael ei wneud yn ystod cyfnod cyn-adeiladu ac adeiladu'r datblygiad. Byddai'r holl waith rheoli cofnodion ac arolygu angenrheidiol yn cael ei wneud yn ystod y cyfnod hwn fel bod yno gofnod o unrhyw ganfyddiadau a nodweddion archeolegol y daethpwyd ar eu traws yn ystod y cyfnod hwn a bydd yn cydymffurfio â'r safonau a gyflwynir yn yr CYY.

iii. **Cyfnod Ôl-gloddio** – câi adroddiad teipysgrif ei baratoi'n syth cyn y byddai'r gwaith cyfnod cyn-adeiladu ac ôl-adeiladu wedi'i gwblhau. Byddai hyn yn cynnwys disgrifiad a dehongliad ysgrifenedig llawn o'r canlyniadau, yn cynnwys adroddiadau arbenigol a'r trefniadau ar gyfer cyhoeddi a rhannu canlyniadau. Byddai archif y safle'n cael ei gyflwyno i Oriel Ynys Môn.

O ran rhoi amod ar y gwaith sy'n ofynnol, mae'r cyd-destun cynllunio isod yn berthnasol:

Caiff Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ei gomisiynu gan y Cyngor i roi cyngor ar reoli datblygu. Fodd bynnag, yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n rhaid penderfynu ar y cais yn unol ag Adran 38 (6) Deddf 2004. Nid yw'n anghyffredin i geisiadau cynllunio gael eu caniatáu gan Awdurdod Cynllunio Lleol heb gefnogaeth lawn holl adrannau'r Cyngor a'r rhai yn y Cyngor yr ymgymghorwyd â nhw.

Yn yr achos hwn, rhaid cydnabod mai'r Awdurdod Cynllunio Lleol fyddai angen cyfiawnhau pam na ellid rhoi'r caniatâd cynllunio gydag amod wedi'i eirio'n briodol. Gallai gwrthod y cais am y rheswm hwn adael y Cyngor mewn sefyllfa lle roedd wedi gweithredu'n afresymol a cheid achos am dalu costau sylweddol oherwydd hyn mewn apêl.

At hyn, mae modd cyfiawnhau rhoi amod a chaiff ei gefnogi gan Gyfarwyddyd Ymarfer Llywodraeth Cymru sy'n dwyn y teitl, *Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel* (Chwefror 2011). Bwriad hwn yw cefnogi Awdurdodau Cynllunio Lleol wrth iddynt ymdrin â cheisiadau i ddatblygu ynni adnewyddadwy a charbon isel yng Nghymru. Mae'n brif ffynhonnell cyfarwyddyd cynllunio manwl ar ffermydd solar a ddarperir gan Lywodraeth Cymru.

Nodir yn glir yn Atodiad y Cyfarwyddyd Ymarfer y gallai bod yn ofynnol agor ffosydd cyn adeiladu (yn hytrach na chyn penderfynu ar y cais)

Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru Ferswin 9 yn 3.5.4:

3.5.4 Ni ellir rhoi unrhyw amodau ar ganiatâd cynllunio sy'n gofyn yn benodol am waith ar dir sydd y tu allan i safle'r cais ac nad yw o dan reolaeth yr ymgeisydd. Fodd bynnag, mae'n bosibl i awdurdodau cynllunio lleol roi caniatâd ar yr amod na ddylid dechrau datblygu na meddiannu nes bydd rhwystr penodol i'r datblygiad wedi cael ei oresgyn.

Crybwyllwyd a fyddai modd gosod cynsail o ran y dull gweithredu a gafwyd.

Fodd bynnag, mae'r syniad bod rhaid ystyried pob cais cynllunio yn ôl ei haeddiant wedi'i hen gynnwys mewn cyfraith achos, er enghraifft yn *Dunster Properties Ltd v First Secretary of State [2007]*. Mae hyn oherwydd fod Adran 38 Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004 yn ei gwneud yn ofynnol penderfynu ar geisiadau yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai fod ystyriaethau eraill o bwys yn nodi fel arall. Mae cydbwyso ystyriaethau o bwys yn waith sensitif, a fydd yn gwbl unigryw i bob cais cynllunio. Yn yr un modd, nid oes darpariaeth mewn deddfwriaeth gynllunio i benderfyniadau osod cynseiliau. Ni fyddai hyn yn briodol o gofio nodweddion unigol pob safle a haeddiannau unigol bwriad pob cais.

Cydnabyddir bod rhaid cael cysondeb fel egwyddor bras o weinyddiaeth dda, a all hefyd fod yn berthnasol wrth wneud penderfyniadau mewn cynllunio, fel y'u cefnogir gan benderfyniadau'r llys. Bu i gyfarwyddyd *Mann LJ in North Wiltshire DC v Secretary of State for the Environment (1993)* gydnabod fod cysondeb yn bwysig i ddatblygwyr ac awdurdodau cynllunio ond, hefyd, y dylai arolygwr 'wastad arfer ei farn ei hun". O'r herwydd, mae'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau yn rhydd wrth ystyried i anghytuno â barn rhywun arall ond cyn gwneud hynny, dylid rhoi rhesymau pam. Mae hyn yn cefnogi'r syniad bod yn rhaid ystyried pob cais cynllunio yn ôl ei haeddiant ei hun.

At hyn, mae'r ymgeiswyr wedi ceisio barn bargyfreithiwr ac mae hyn yn amlinellu'n glir mai gosod amod yw'r ffordd briodol o weithredu ac y byddai gwrthod yn rhoi'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn sefyllfa lle mae wedi gweithredu'n afresymol.

Ar ben hynny, dylid nodi bod Gweinidogion Cymru wedi nodi yn eu penderfyniad i beidio â galw'r cais i mewn i'w benderfynu

"Cododd y cais galw i mewn bryderon bod argymhelliad y Cyngor i ganiatáu'r datblygiad yn camddehongli Polisi Cynllunio Cymru ... a chanllawiau deddfwriaethol eraill sy'n ymwneud â'r amgylchedd hanesyddol ac yn arbennig olion archeolegol a all fod yn bresennol ar y safle.

Mae adroddiad y Swyddog yn nodi'r polisïau cynllunio cenedlaethol y dylid penderfynu'r cynnig yn eu herbyn .... mae materion sy'n ymwneud â gweddillion archeolegol sydd ar y safle neu o'i gwmpas wedi cael eu hystyried ac argymhellwyd camau lliniaru ac amodau priodol. "

Amaethyddiaeth

Ceisia Polisi Cynllunio Cymru hyrwyddo arallgyfeirio yn yr economi gwledig trwy ddiwallu ar gyfer anghenion diwydiannau gwledig traddodiadol a mentrau newydd. Mae polisi cenedlaethol yn ei gwneud yn ofynnol na ddylai tir amaethyddol a mwyaf amlbwrpas (h.y. Graddau 1, 2 a 3A System Dosbarthu Tir Amaethyddol Defra) gael ei ddatblygu oni bai bod angen holl bwysig am y datblygiad ac nad oes un ai tir oedd eisoes wedi'i ddatblygu neu dir mewn graddau amaethyddol is ar gael.

Gan fod safle'r cais wedi'i ddosbarthu'n Graddfa 3b Dosbarthiad Tir Amaethyddol Cymru a Lloegr, nid yw'n dir gorau na mwyaf amlbwrpas ac, felly, nid yw safle'r cais yn un o ansawdd y dylid rhoi fawr o bwys iddo o ran cadw'r safle ar gyfer ei ddefnyddio fel tir amaethyddol âr – bydd y safle'n parhau i gael ei ddefnyddio ar gyfer pori defaid, beth bynnag. At hyn, ni fyddai'r bwriadau hyn yn cael effaith andwyol ar weithgaredd amaethyddol o amgylch y safle tra'i fod yn weithredol. Yn olaf, dylid cofio, nad yw'r cynigion hyn ychwith yn golygu colli tir amaethyddol am byth gan na fydd y tir yn cael ei wynebu ac ni fydd strwythurau parhaol yn cael eu codi ar y safle. O'r herwydd, bydd modd adfer y tir i ddefnydd amaethyddol pan na fydd y fferm wynt yn cael ei defnyddio mwyach.

Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu defnyddio'r tir amaethyddol.

Hydroleg a Pherygl Llifogydd

Yn sgil ymchwiliad safle gan ymgynghorwyr y datblygwyr, cafwyd bod y rhan fwyaf o'r safle ym Mharth A fel y nodir ym mapiau cyngor datblygu Llywodraeth Cymru, gyda chyfran fechan ger afon Wygir ym mharth C2. Awgrymodd yr ymgynghorwyr beidio â rhoi paneli ym mharth C2 na chynhyrchu Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd i ddangos y gellir rheoli peryglon llifogydd ac nad yw'r bwriadau'n cynyddu perygl llifogydd i dirfeddianwyr trydydd parti.

Yn unol â hyn, mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi'i baratoi i amlinellu ffynonellau perygl llifogydd i'r safle, mesurau i reoli perygl llifogydd a chyfiawnhad dros ddatblygu'r safle.

Mae'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn rhagweld mai'r cyfnod adeiladu sy'n debygol o fod y brif ffynhonnell o effeithiau posib i'r system hydrolegol gyfredol/ansawdd y dŵr/perygl llifogydd. Bydd mesurau arfer gorau adeiladu/gwaith lliniaru'n weithredol yn ystod y cyfnod adeiladu. Bydd holl fanylion arfer gorau'n seiliedig ar ganllawiau cyfredol CIRIA ac Asiantaeth yr Amgylchedd/Cyfoeth Naturiol Cymru sy'n cynnwys technegau adeiladu da a mesurau atal a rheoli llygredd. Caiff manylion y mesurau arfaethedig eu cynnwys yng Nghynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ac mae modd rhoi'r manylion ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio fel amod.

Ychydig iawn o risg o effaith ar yr amgylchedd hydrolegol y bydd y datblygiad gorffenedig yn ei beri fel y'i dyluniwyd. Y bwriad ar hyn o bryd yw cadw gwaith draenio'r safle fel y mae. Nid oes bwriad gosod seilwaith draenio ychwanegol felly fyddai dim rheidrwydd cynnal y safle'n barhaol. Y ddealltwriaeth yw mai ychydig iawn o waith, os o gwbl, y bydd y tirfeddianwyr/rheolwyr y fferm yn ei wneud ar hyn o bryd o ran cynnal traeniau caeau tanddaearol a thraeniau caeau terfyn, felly nid oes bwriad i fynd ati i reoli'r traeniau.

Y Gymraeg

Mae'r ymgeisydd wedi gwneud y sylw:

"Ni ragwelir y bydd datblygu fferm solar ar y safle arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar y Gymraeg. Fodd bynnag, mae Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol CSYM ar *Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)* yn ei gwneud yn ofynnol bod yn rhaid i Ddatganiad Iaith fod ynghlwm wrth bob cais cynllunio, Ceir cyfarwyddyd ar gyd-destun Datganiadau Iaith yn Atodiad 3 y Canllawiau Cynllunio Atodol. Fodd bynnag, nid yw datblygiadau ynni'n ffitio'i mewn yn dda gydag unrhyw un o'r categorïau hyn. Mae Categori 4 yn ymwneud â 'Seilwaith' ond mae'n ymddangos ei fod yn ymwneud â seilwaith cludiant, o gofio ei fod yn ceisio sefydlu a fyddai'r bwriad yn gwella mynediad at yr ardal sy'n sensitif i iaith.

Rhoddir pedwar cwestiwn dan y pennawd ystyriaethau cyffredinol (5.1-5.4) yn Atodiad 3 y Canllawiau Cynllunio Atodol, y rhoddir sylw iddynt isod:

5.1 Oes gwasanaethau lleol priodol megis siopau, cyfleusterau preswyl/cymunedol i wasanaethu'r datblygiad?

- Unwaith y bydd ar waith, caiff y safle ei reoli o bell trwy ddefnyddio camerâu goruchwylio. Bydd gweithwyr yn dod yno i wneud gwaith cynnal achlysurol yn unig. O'r herwydd, ni fydd yn rhaid cael gwasanaethau lleol i weithwyr. Bydd y gwaith adeiladu yn mynd ymlaen am 6-9 mis ac yn ystod yr amser hwn, bydd gweithwyr yn defnyddio cyfleusterau yn anheddiadau cyfagos Cemaes ac Amlwch.

5.2 Fydd y bwriad yn creu cyfleoedd newydd i hyrwyddo'r iaith a chynlluniau lleol yn y gymuned?

- Gan nad oes trigolion na nifer sylweddol o weithwyr yn sgil y datblygiad, nid oes cyfle gwirioneddol i gwrdd â'r amcan hwn. Lle bynnag y bydd modd, byddir yn chwilio am gyflogaeth leol yn ystod y gwaith adeiladu.

5.3 Sut fydd y datblygiad yn hyrwyddo'r defnydd o'r iaith yn y gymuned?

- Golyga natur y datblygiad nad oes cyfle i hyrwyddo'r defnydd a wneir o'r Gymraeg. Ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niwtral ar y defnydd a wneir o'r iaith.
-

5.4 Beth yw'r camau lliniaru arfaethedig?

- gofio na fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar ddefnyddio'r Gymraeg, nid oes raid wrth fesurau lliniaru.

Er gwaethaf hyn, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr holl arwyddion adeiladu a gweithredol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn ddwyieithog.

Mwynderau Trigolion

Mae asesiad o'r effaith ar y trigolion wedi'i gyflwyno gyda'r cais.

Derbynnir bod anheddau ger y paneli solar. Fodd bynnag, cynhaliwyd asesiad ac ymwelwyd â'r eiddo hynny. Bwriedir tirlunio er mwyn sgrinio rhyw gymaint o'r effaith ac er y bydd modd gweld y

paneli o rannau o'r eiddo y bydd y paneli'n cael effaith arnynt, nid ystyrir y bydd y bwriadau'n achosi cymaint o niwed i fwynder trigolion fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

Priffyrdd

Mae disgwyl cwblhau'r gwaith adeiladu mewn un cyfnod adeiladu fydd yn mynd ymlaen am oddeutu chwe mis . Darperir Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ar gyfer y cyfan o'r cyfnod adeiladu yn nodi llwybrau, arwyddion a rheoli traffig ac ati. Unwaith y bydd y datblygiad arfaethedig wedi'i godi, caiff y safle ei fonitro o bell. Fel y cyfryw, ni fyddir yn gofalu am y safle'n rheolaidd onid oes yn rhaid wrth waith atgyweirio/cynnal. O'r herwydd, ychydig iawn o symudiadau fydd yn gysylltiedig â'r safle. Unwaith y bydd y datblygiad wedi'i gwblhau, cerbydau cynnal a chadw'n unig fydd yn mynd ar y safle, a'r disgwyl yw mai ddwywaith y flwyddyn fydd hyn. 30 mlynedd yw oes arfaethedig y datblygiad ac, wedi hyn, gwneir i ffwrdd â'r holl offer ac adfer y tir a'i droi'n ôl i ddefnydd amaethyddol - un cyfnod o waith datgomisiynu dros gyfnod o chwe mis. Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar amgylchiadau traffig. Fel y cyfryw, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol am resymau diogelwch ar y briffordd.

Effaith ar Dwristiaeth

Derbynnir bod y cynllun yn ymestyn dros ardal fawr o dir.

Fodd bynnag, mae modd cysylltu effaith hwn ar edrychiad a chymeriad yr ardal yn uniongyrchol â'r effaith ar dwristiaeth h.y. os oes modd gweld y cynllun o nifer o fannau cyhoeddus ffafriol, hawliau tramwy cyhoeddus ac ati, a chael effaith negyddol ar y cymeriad hwnnw, yna mae modd dadlau y byddai'r effaith hon yn cael effaith negyddol ar fwynhad twristiaid o'u hymweliad â Môn.

Dylid nodi fel y crybwyllwyd yn adran "Tirlunio a gweledol" yr adroddiad hwn, ni fydd modd gweld llawer o'r paneli a dim ond yn lleol fydd hynny. Nid ystyrir y byddant yn cael effaith negyddol annerbyniol ar edrychiad a chymeriad y rhan hon o dirlun Môn.

Mae'r ymgeisydd wedi rhoi copi o adroddiad yn dwyn y teitl, 'The Impact of Renewable Energy Farms on Visitors to Cornwall', a baratowyd ar gyfer 'Good Energy' gan 'South West Research Company Ltd' yn Nhachwedd 2013.

Yn yr adroddiad cofnodir canlyniadau gwaith ymchwil a wnaed rhwng y 1af a'r 30ain o Awst 2013. Cynhaliwyd arolygon wyneb yn wyneb â thros 1,000 o bobl mewn chwe lleoliad gwyliau gwahanol yng Nghernyw. Roedd y rhain yn cynnwys Padstow, Perranporth, Tintagel/Trebarwith, Widemouth Bay, Newquay a Penzance.

Canfu'r ymchwil fod gan fwyafrif llethol (80%) o ymwelwyr â Chernyw agwedd gadarnhaol tuag at ynni adnewyddadwy gyda 6% yn unig ag agwedd negyddol tuag ato. O ran ffermydd solar yn benodol, cafwyd y canfyddiadau allweddol a ganlyn:

- Roedd 75% o ymatebwyr o blaid ffermydd solar fel modd o gynhyrchu pŵer a 9% yn unig ohonynt oedd ag agwedd negyddol tuag atynt.
- Dywedodd 71% o'r ymwelwyr hynny oedd yn ymwybodol o bresenoldeb ffermydd solar yng Nghernyw nad oedd eu presenoldeb yn cael unrhyw effaith ar eu hymweliad â'r Sir, dywedodd 22% eu bod yn cael effaith gadarnhaol a 7% yn unig ddywedodd eu bod yn cael effaith negyddol.

Yn arwyddocaol, dywedodd 94% o ymwelwyr na fyddai presenoldeb cynyrchyddion ynni adnewyddadwy'n gwneud unrhyw wahaniaeth i ymweliadau â'r Sir yn y dyfodol a dywedodd 4% arall y byddai eu presenoldeb yn ei gwneud yn fwy tebygol o ddod yn ôl.

Fodd bynnag, mae gwrthwynebwyr yn credu bod y pwys y gellir ei roi ar yr adroddiad hwn yn gyfyngedig. Wrth gyfeirio ato maent yn dweud *"was paid for by Good Energy Ltd., a company that boasts it produces electricity from 100% renewable sources. So the report can hardly be described as independent. Produced in 2013 it surveys just over 1000 visitors to Cornwall regarding the impact of Renewable Energy Farms (i e. wind and solar) on visitors to the county… however it omits the caveat contained in the Key Findings of the report as follows: "...the survey focused on*

visitors' attitudes in response to existing wind and solar farms and therefore no firm conclusions can be drawn as to how these might change with further developments in the future.

In other words attitudes from visitors to further developments, i.e. additional to existing schemes, could turn NEGATIVE".

Mae'r cais wedi cael sylw gan yr Adain Dwristiaeth ac nid ystyrir, ar y cyfan, y caiff effeithiau negyddol. Yn benodol, mae effeithiau gweledol y tyrbinau a'r cynllun ailbweru yn debygol o ymestyn ymhellach na'r arae solar arfaethedig. Nid ystyrir y bydd y dirwedd yn cael ei diwydiannu i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae CNC yn cefnogi'r farn o ran yr effeithiau ar y dirwedd.

7. Casgliad

Yn gyffredinol, mae polisïau cynllunio yng Nghymru a'r Deyrnas Unedig yn annog darparu ffynonellau ynni gwyrdd. Er herio'r union gyfraddau cynhyrchu, derbynnir y bydd yr arae ffotofoltäig yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at adnoddau ynni cynaliadwy ar gyfer y wlad gyfan.

Er cydnabod yr anogaeth gyffredinol i ddatblygiadau ynni adnewyddadwy, rhaid penderfynu ar geisiadau cynllunio gan ystyried y posibilrwydd o niwed. Yn gryno:

- **Tirlun a gweledol**

Wedi symud y ddau gae i'r de-ddwyrain, mae effaith y cynllun wedi'i ostwng ac er cydnabod y bydd effeithiau andwyol, rhai lleol fydd y rhain ac ni fyddant yn eang.

- **Fflachiadau a golau llachar**

Sicrha atebion technegol nad yw hyn yn broblem ond cynnigir amod.

- **Ecoleg**

Ni nododd arolwg Cyfnod 1 Estynedig unrhyw effaith sylweddol ac nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru na Swyddog Ecolegol y Cyngor yn gwrthwynebu'r cynllun. Y disgwyl yw y bydd y cynllun yn gwella bioamrywiaeth yn y safle.

- **Amgylchedd Hanesyddol**

Ystyrir, wrth gael gwared â'r cae dadleuol o'r cynllun a chynnwys amod yn gwneud gwaith ymchwilio'n ofynnol cyn dechrau ar y gwaith (yn unol â chynllun rheoli y mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi'i gadarnhau fel un priodol), bod modd gwarchod/cofnodi asedau archeolegol mewn modd priodol.

- **Amaethyddiaeth**

Tir graddfa 3b sydd ar y safle ac nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu iddo gael ei ddefnyddio ar gyfer y paneli solar. Bydd defaid yn parhau i bori ar y safle.

- **Hydroleg a Perygl Lifogydd**

Mae asesiad o ganlyniadau llifogydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais gan fod cyfran fechan o'r safle mewn parth C2. Fodd bynnag, dylid nodi nad yw hwn yn ddatblygiad risg uchel. Fel y cyfryw, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu'r cais.

- **Mwynder trigolion**

Mae Asesiad o effaith ar y trigolion wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac nid yw'n nodi gormod o niwed i fwynderau trigolion.

Er gwaethaf hyn, ymwelwyd ag eiddo ac edrychwyd ar yr effaith gan ystyried gwaith tirlunio/sgrinio, y cyfeiriad y mae'r eiddo'n ei wynebu a ffurf y tir sydd rhyngddynt.

Er y bydd trigolion anheddau yn medru gweld rhyw gymaint o baneli solar ac mewn un achos yn agos (ar y terfyn) - rhywbeth fydd yn newid y golygfeydd o'r eiddo hynny. Nid ystyrir y byddai hyn yn arwain at gymaint o niwed fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

- **Effaith ar Dwristiaeth**

O gofio fod yr effaith ar y tirlun yn dderbyniol a'r effeithiau'n lleol ac nid yn eang, ystyrir na fyddai'r cynllun yn niweidio golygfeydd cyhoeddus i'r graddau nad yw'r ynys yn ddeniadol i dwristiaid.

Yn gyffredinol, mae polisïau cynllunio yng Nghymru a'r Deyrnas Unedig yn annog darparu ffynonellau ynni gwyrdd. Derbynnir y bydd y gosodiad ffotofoltäig yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at adnoddau ynni cynaliadwy ar gyfer y wlad gyfan.

Mae Strategaeth Cymru ar y Newid yn yr Hinsawdd (2010) Llywodraeth Cymru wedi gosod targed i Gymru ostwng ei nwyon tŷ gwydr 40% erbyn 2020 o gymharu â data 1990. Dengys y ffigyrau diweddaraf sydd ar gael (Adroddiad Blynyddol Llywodraeth Cymru ar Ddatblygiad Cynaliadwy a Newid Hinsawdd) mai 11.9% yn unig o ostyngiad a gafwyd er lefelau 1990.

O gofio cefnogaeth y polisi a'r asesiad o'r diddordebau a restrir uchod, ystyrir y dylid caniatáu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Bydd raid tynnu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn oddi ar y tir dim hwyrach na 30 mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu pan nad oes unrhyw drydan wedi ei gynhyrchu am gyfnod di-dor o 6 mis, pun bynnag sy'n digwydd gyntaf. Wedi hynny, bydd raid adfer y safle yn unol â chynllun adfer ysgrifenedig yn cynnwys amserlen y bydd rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r gwaith hyn gael ei weithredu. Bydd raid adfer y safle yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd a sicrhau bod y safle'n edrych yn foddhaol ar ôl i'r gwaith datblygu ddod i ben.

(03) Bydd raid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r cynlluniau canlynol a gymeradwywyd:

Prosiect Solar Gogledd Ynys Môn - RL2 (090217) Ffiniau Safle'r Cais (Cyf: BGVA / CRC / NASP / RL3)
Cynllun Dangosol (14 Chwefror 17)';
Strategaeth Tirwedd a Lliniaru (Cyf: 15035.101 Rev.H);
Cynllun Rheoli Gwelliannau Ecolegol (Adonis Ecology 23 Chwefror, 2016) fel y'i diwygiwyd gan amod 04;
'Cyf: Fframiau 01' (17.11.15);
'Cyf: TRAC 1' (17.11.15)
oni bai y bydd raid eu cymeradwyo fel arall o dan delerau'r caniatâd hwn ac fel y cymeradwyir o hynny.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(04) Er gwaethaf gofynion amod (02), cyn cychwyn ar y gwaith datblygu bydd raid cyflwyno manylion terfynol cynllun y safle, gan gynnwys

manylion y panelau;

camerâu goruchwylio a’r strwythurau i’w cynnal;

y goleuadau a'r strwythurau i’w cynnal ;

ffensio;

Lleoliad, adeiladwaith ac adferiad o fannau safle / storio;

ar gyfer eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd cynllun y safle yn cael ei siapio gan y Cynllun Gwella a Rheoli Ecolegol ar gyfer Prosiect Solar arfaethedig Gogledd Ynys Môn (prosiect Adonis Ecology rhif 9736 dyddiedig 23 mis Chwefror 2016). Er gwaethaf y Cynllun hwn, ni chaniateir lleoli unrhyw ddatblygiad o fewn 10m i unrhyw gwrs dŵr a bydd raid gosod unrhyw ffens o leiaf 30cm uwchben lefel y ddaear am 5m o hyd ar gorneli caeau. Rhaid i'r gwaith datblygu gael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan yr amod hwn a bydd raid rheoli’r safle yn unol â'r Cynllun Gwella a Rheoli Ecolegol ar gyfer Prosiect Solar arfaethedig Gogledd Ynys Môn (prosiect Adonis Ecology rhif 9736 dyddiedig 23 mis Chwefror 2016) ar gyfer yr oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd ac i ddiogelu rhywogaethau a warchodir a lliniaru effeithiau'r datblygiad

(05) Ni fydd y safle yn cael ei goleuo gan olau artiffisial yn ystod oriau tywyllwch.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal ac i ddiogelu rhywogaethau a ddiogelir.

(06) Ni cheir codi’r datblygiad oni chyflwynir i’r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ar gyfer manylion y deunyddiau i’w defnyddio yng ngwaith adeiladu wynebau allanol y strwythurau, yn cynnwys y brif is-orsaf, gorsafoedd gwrthdroi ac unedau storio batris.
Rhaid codi’r datblygiad yn unol â’r manylion a ganiatawyd.

Rheswm: Er budd mwynderau

(07) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw waith hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i Gynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu ar y safle cyfan (gan gynnwys cynllun llawn ar gyfer Rheoli Traffig Adeiladu sy’n seiliedig ar yr egwyddorion a sefydlwyd yn y Datganiad Rheoli Traffig Adeiladu drafft (Cyf: 16028 / Rev B) dyddiedig Chwefror 2017). Bydd raid i’r cynllun gynnwys y materion canlynol:

- **atodlen arwyddion lawn ar gyfer y traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,**
- **Oriau a dyddiau gweithredu yn ystod y gwaith adeiladu a rheoli a gweithredu’r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau**
- **parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr**
- **llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- **llwybrau mynediad ar gyfer traffig adeiladu**
- **manylion am leoliad, dyluniad a gweithrediad dau fae pasio ychwanegol ar gyfer traffig adeiladu**
- **dulliau stancio (os defnyddir nhw)**
- **gwaith daear;**
- **palisau’r safle,**
- **manylion am sut y llinierir ac y rheolir sŵn, golau, llwch, llygryddion yn yr awyr, dirgryniadau, mwg ac aroglau o’r gwaith adeiladu**
- **rheoli gwastraff a chael gwared ar ddeunydd a’i ailddefnyddio,**

- **atal mwd / malurion rhag cael eu gollwng ar briffyrdd cyhoeddus / cyfleusterau golchi olwynion;**
- **diogelu mwynderau preswylwyr tai cyfagos**
- **cadw peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad a chadw a chael gwared ar ddeunyddiau peryglus**
- **system ar gyfer ymdrin â chwynion gan drigolion lleol**
- **gweithdrefnau Cyfyngiant mewn Argyfwng; Mesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer Llygod Dŵr**

Bydd raid gweithredu a glynu wrth y Cynllun Rheoli Amgylcheddol a gymeradwywyd ar gyfer Gwaith Adeiladu (a'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) am y cyfan o'r cyfnod adeiladu.

(08) Ni chaniateir dechrau'r gwaith datblygu hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i fanylion llawn lleoliad, uchder, hyd a lled y bwnd tirlunio arfaethedig, gan gynnwys trychluniau a manylion llawn y gwaith plannu arfaethedig, amseriad y gwaith a chynigion ar gyfer rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad, a hynny er mwyn lliniaru'r effeithiau gweledol ar yr eiddo a elwir Buarth y Foel. Rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: er budd mwynderau preswyl

(09) Ni chaniateir i'r panelau solar a gymeradwyir fod yn fwy na 3m o uchder ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(10) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun i leddfu fflachiadau ac /neu ddisgleirdeb o'r datblygiad ac unrhyw eiddo neu brifford a effeithir yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion am y mesurau a gymerir i ymchwilio i gwynion; y fethodoleg asesu i'w defnyddio i asesu achosion o fflachiadau ac/neu ddisgleirdeb yn y pwynt derbyn; yr amserlen liniaru a'r drefn adrodd i brofi bod mesurau lleddfu effeithiol yn eu lle a bod cydymffurfiaeth gyda'r cynllun. Bydd y cynllun yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion fel y cawsant eu cymeradwyo.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol.

(11A) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw ddatblygiad hyd oni fydd y rhaglen o waith archeolegol a gyflwynir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig, dyddiedig 4ydd o Hydref, 2016 (Cyf Dogfen: NAS16 v.1.5) wedi'i weithredu a'i gwblhau

(11B) Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol a gyflwynir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef o fewn deuddeng mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu i gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a ddaw gyntaf.

Rhesymau:
(11A) Er mwyn gweithredu rhaglen briodol o waith ymchwilio archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig, Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

(11B) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

(12) NI chaniateir gosod unrhyw strwythurau'n ar y caeau lle nodwyd "Ni chaniateir datblygu panelau solar yn yr ardal hon" ar y cynllun ffiniau ar gyfer y safle a gymeradwyir - 'Prosiect Solar Gogledd Ynys Môn – Ffiniau Safle'r Cais (Cyf: BGVA/CRC/NASP/RL3)'; 'Cynllun Dangosol (14 Chwefror 17).

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

At hyn, awdurdodi’r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at unrhyw amod(au), ei dynnu (eu tynnu) neu ei (eu) diwygio/amrywio cyn rhyddhau’r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw’r cyfryw newidiadau’n cael effaith ar natur y caniatâd/datblygiad na’n mynd at ei galon.

7.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

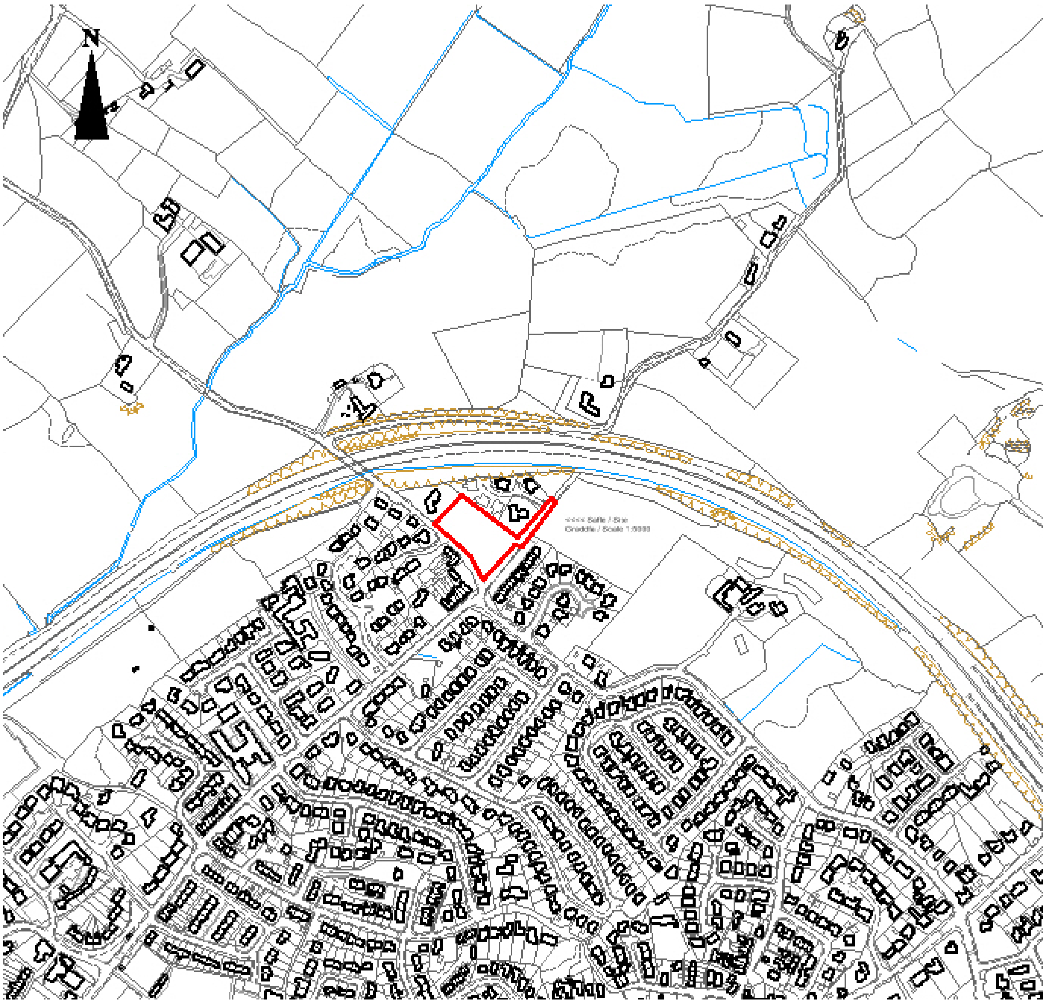
Rhif y Cais: **31C170E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rectory Developments Anglesey Ltd

Cais llawn i godi 16 annedd (10 annedd gyda 2 ystafell wely, 4 annedd gyda 3 ystafell wely a 2 annedd gyda 4 ystafell wely) ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar dir ger / Full application for the erection of 16 dwellings (10 dwellings with 2 bedrooms, 4 dwellings with 3 bedrooms and 2 dwellings with 4 bedrooms) together with the construction of a new vehicular and pedestrian access on land adjacent to

Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros adrodd i'r pwyllgor:

Mae'r cais cynllunio'n groes i'r cynllun datblygu ond mae'r awdurdod cynllunio'n argymell ei gymeradwyo.

Yn ogystal, mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mehefin, penderfynodd Aelodau'r Pwyllgor ymweld â'r safle ar gais y Cynghorydd Alun Mummery a'r Cynghorydd Meirion Jones. Ymwelwyd â'r safle ar 21 Mehefin a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i gyd-destun.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle ar gyffordd Hen Lôn Dyfnia gyda Ffordd Penmynydd. Fe'i lleolir y tu allan, ond yn gyfagos i ffin y pentref fel y mae dan Gynllun Lleol Ynys Môn ond mae wedi ei gynnwys o fewn y ffin yn y CDU a Stopiwyd. Ers gwneud penderfyniad ar y cais cynllunio diwethaf, ymddengys bod gwaith ar ddau o dai pâr i'r de orllewin i safle'r cais ar yr ochr arall i Ffordd Penmynydd bron âi gwblhau. Yn ychwanegol at hyn, mae eiddo preswyl pellach yn Stad Tyn Llain, i'r gogledd ddwyrain wedi eu datblygu o ganlyniad i ganiatâd cynllunio a roddwyd yn 2014.

Mae'r cais cynllunio'n cynnwys ailgyflwyno'n llawn gais cynllunio 31C170D am 17 o anheddau a wrthodwyd ar apêl ym mis Tachwedd 2016 a rhoddir sylw pellach i hyn yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r hanes cynllunio. Caiff y cais diwygiedig hwn ei gyflwyno am nifer ostyngol o 16 o anheddau wedi eu trefnu o gwmpas yr un ffordd stad ganolog oddi ar Lôn Dyfnia. Mae'r cynllun bellach yn cynnwys 10 o dai 2 lofft, 4 o dai 3 llofft a 2 o fyngalos 3 llofft ac mae'n cynnwys creu mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr i Hen Lôn Dyfnia (mae mynedfa wedi cael ei hagor i'r safle a rhywfaint o gerrig sadio wedi cael eu gosod a sylfeini wedi cael eu cloddio ar blot 3). Mae'r newidiadau isod wedi cael eu gwneud i'r datblygiad arfaethedig wedi iddo gael ei wrthod ar apêl:

- Mae gardd fwy ar gyfer Plot 4
- Mae Plotiau 5 a 6 wedi cael eu newid yn rhai ar gyfer anheddau sengl sy'n golygu y bydd un annedd yn llai yn y cynllun i gyd.
- Mae'r byngalo ar blot 7 wedi cael ei ddiwygio i fod yn annedd sengl ar ôl-troed llai.

Mae'r cynllun yn darparu troedffordd gyhoeddus y tu allan i'r safle tai arfaethedig gyda'r briffordd gyhoeddus ar hyd Ffordd Penmynydd a Lôn Dyfnia sy'n cysylltu gyda'r droedffordd ar y stad.
Yn ychwanegol at hynny, cynigir trefniant cyffordd newydd ac adliniad ar y briffordd gyhoeddus rhwng Lôn Penmynydd a Hen Lôn Dyfnia.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn darparu storfa ar y safle rhag ofn y bydd llifogydd ac mae'n cysylltu â system deneuo ffos gerrig ar dir cyfagos (sydd hefyd yn gwasanaethu'r safle Cae Gethin gerllaw) gyda gorlif i ddraen tir cyfredol presennol sydd wedyn yn arwain at gors ddŵr ger yr A55.

Mae'r Cyngor wedi derbyn cwynion gorfodaeth mewn perthynas â'r ffaith y cafwyd gwared â gwrychoedd o safle'r cais.

2. Mater(ion) allweddol

- Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi cael ei dderbyn ar adeg rhoi caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 11 o anheddau dan gais cynllunio cyfeirnod 31C170A. Y prif fater yw a

ydyw gosodiad arfaethedig y 16 annedd a materion sy'n ymwneud â phriffyrdd a draenio yn dderbyniol.
- Mae'r penderfyniad apêl mewn perthynas â chais 31C170D am 17 o anheddau'n ystyriaeth o bwys y dylid ei phwyso a'i mesur wrth wneud penderfyniad ar y cais cynllunio diwygiedig hwn.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1: Cyffredinol
Polisi: Parcio Ceir
Polisi 31: Tirlun Ardal Arbennig
Polisi 32: Tirlunio
Polisi 42: Dyluniad
Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49: Pentrefi Diffiniedig
Polisi 53: Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A1: Tir i Dai ar Gael
Polisi A2: Lleoliad Tai
Polisi A3: Graddfa a Maint Tai
Polisi A6:Tai yn y Cefn Gwlad
Polisi A7: Cyflenwad 5 Mlynedd
Polisi A9: Tai Fforddiadwy
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28: Llechan Naturiol
Polisi 29: Safon Dyluniad
Polisi D32: Tirlunio
Polisi FF12: Safonau Parcio Ceir

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 : Dyluniad
Polisi EN1: Cymeriad Tirlun
Polisi TR3: Dyluniad Priffyrdd
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi HP1: Cyflenwad 5 Mlynedd
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7: Tai Fforddiadwy – Angen Tai
Polisi SG2: Datblygiad ar Risg o Lifogydd
Polisi SG6: Rhediad Dwr Wyneb

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011 – 2026)
PS1: Iaith Gymraeg a Diwylliant
PS2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
ISA1: Darpariaeth Isadeiledd
ISA5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai
TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
PS5: Datblygu Cynaliadwy
PCYFF1: Meini Prawf Datblygu
PCYFF2: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF3: Dyluniad a Tirlunio
PCYFF5: Cadwraeth Dwr
PS13: Darpariaeth Tai
TAI1: Cymysgedd Briodol o Dai
TAI9: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

TAI15: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol Cynigiad T37 tir ger Ffordd Penmynydd
PS16: Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol "CCA"

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr amgylchedd trefol a gwledig
CCA Tai Fforddiadwy
CCA Safonau Parcio
CCA Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
CCA Oblygiadau Cynllunio

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9

NCT 2: Cynllunio a Tai Fforddiadwy
NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
NCT 12: Dyluniad
NCT15: Datblygiadau a Risg Llifogydd
NCT 18: Trafnidiaeth
NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng Robin Wyn Williams: Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor

Y Cyng A Mummery: Cyfeirio'r cais i'r pwyllgor ac yn dweud ei fod yn bwriadu gofyn am ymweliad safle oherwydd na fydd aelodau newydd y pwyllgor cynllunio yn gyfarwydd â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 21 Mehefin.

Y Cyng Meirion Jones: Cyfeirio'r cais i'r pwyllgor ac o'r farn fod ymweliad safle'n hanfodol. (Cynhaliwyd ymweliad safle ar 21 Mehefin). Dyma fy sylwadau ar hyn o bryd:

1. Y cais hwn yw'r diweddaraf mewn cyfres ar y safle hwn a byddwn yn cyfeirio at fy sylwadau ar geisiadau blaenorol a'r apêl.

2. Yn fy marn i, dylid cofio egwyddorion sylfaenol cynllunio fel y cânt eu nodi yn Polisi Cynllunio Cymru, "1.2.1 Mae'r system gynllunio'n rheoli'r modd y caiff tir ei ddatblygu a'i ddefnyddio er budd y cyhoedd..." – budd y cyhoedd nid yr unigolyn.
3. Rwy'n ailadrodd y sylwadau a gyflwynais i'r asiant mewn perthynas â'r cais cyn iddo gael ei gyflwyno "Rwy'n siomedig iawn nad yw'r datblygwr wedi derbyn ysbryd casgliad y cais blaenorol a'r apêl ac nad yw'n parchu safbwynt y bobl leol nad ydynt eisiau cymaint o anheddau ar y safle. Mae'r newid i'r cais cynllunio'n fychan iawn, yn anghywir ac yn ddigywilydd.

4. Fel y dywedodd yr Arolygydd yn yr apêl ym mharagraffau 23 a 24, er bod ei bryderon ym ymwneud yn bennaf â phlotiau 1 i 7, mae angen ystyried y cynllun yn ei gyfanrwydd???? Aiff yn ei flaen i ddisgrifio'r gorddatblygiad.

5. Yn y datganiad ar Ddyluniad a Mynediad (DAS), para 1.5, dywedir bod yr apêl wedi methu a bod y cais yn cael ei ailgyflwyno er mwyn rhoi sylw i'r pryderon a godwyd gan yr Arolygydd. Yn fy marn i, nid yw'r ymgeisydd wedi cyflawni hyn. Gwelir enghraifft o'r methiant ym mharagraff 16 penderfyniad yr Arolygydd (tudalen 20 y DAS) pan mae'n cyfeirio at faterion a fyddai'n anfanteisiol ac mae'n cyfeirio at blot 7 (sef y plot 6 newydd) oherwydd bod yr adeilad yn un unllawr (byngalo). Yn y cais cyfredol, paragraff 2.67, trydydd pwynt dywedir "Bydd tŷ annibynnol yn cael ei adeiladu yn lle byngalo ar Blot 7 (plot 6).
6. Rydych wedi derbyn gwrthwynebiadau ac mae nifer o'r trigolion sy'n byw gerllaw wedi mynegi pryderon am y datblygiad, gan gynnwys:
    a. Gorddatblygiad – Mae gan y datblygwyr ganiatâd i godi 11 o unedau ac mae'r gymuned yn derbyn bod hynny'n realistig, mae 16/17 yn ormodol.
    b. Llifogydd a dŵr yn sefyll – mae yna nifer o ffactorau.

c. Bydd y droedffordd y tu allan i'r safle gyda Ffordd Penmynydd yn cynnwys 4 o bolion (BT, SPEM a golau stryd – mae hyn yn annerbyniol.
d. Diogelwch ar y ffyrdd.
e. Mae gweithrediadau'r datblygwr yn dangos nad yw'n cydymffurfio gyda rheoliadau, e.e. mae wedi cael gwared ar glawdd heb ganiatâd.
f. Mae ysgol gynradd Llanfairpwll yn llawn mwy neu lai.

Cyngor Cymuned: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd: Yn ei hanfod, o ran y briffordd ac elfennau draenio priffordd arfaethedig y cais, mae'r cais hwn yn debyg iawn i'r cais blaenorol a aeth i apêl. Nid oes unrhyw newidiadau o bwys i'r cynigion priffyrdd sy'n newid ein hargymhelliad blaenorol o roi caniatâd amodol.

Bydd angen i'r llwybr troed newydd ger Lôn Penmynydd gael ei weithredu yn unol â Chytundeb Adran 278. Bydd y llwybr troed wedi'i leoli ar yr ymyl presennol, a fydd yn cael ei lledaenu i safle'r cais oherwydd bydd yn 2.0 metr o led. Er bod polion cyfleusterau o'r ffordd ar hyn o bryd, ac y gallai fod yn gostus ac yn anodd i'w symud, mae'r ymgeisydd wedi sicrhau bod o leiaf 1.2 metr neu 1.5 metr o gliriad o amgylch y polion er mwyn caniatáu digon o le i gerddwyr, pramiau a chadeiriau olwyn. Eto, mae hyn yn debyg i'r hyn a gafwyd yn flaenorol.

Caniatâd amodol yw'r argymhelliad.

Draenio: Mae'r cynlluniau draenio dŵr budr a dŵr wyneb fel y nodir ar ddarlun rhif 4035 cyf E yn ymddangos yn dderbyniol mewn egwyddor. Argymhellir amodau yn gofyn am ddarluniau manwl o'r gwaith cynhyrchu a dylunio'r system dŵr budr a dŵr wyneb. Fe ddylai unrhyw ganiatâd a roddir hefyd ofyn am gynllun ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r system dŵr wyneb.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd – O safbwynt adar sy'n nythu a bioamrywiaeth yn gyffredinol, y ffordd symlaf o leihau'r effeithiau yw drwy gadw / adfer cymaint o'r gwrychoedd ag sy'n bosibl ynghyd â phlannu rhywfaint o goed cynhenid fel rhan o'r dyluniad. Byddai hyn yn cydymffurfio gyda'n dyletswydd dan Ddeddf Amgylchedd Cymru (2016) i geisio sicrhau cadwraeth a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ein swyddogaethau ac, yn ogystal, byddai'n cydymffurfio â NCT 5. Rwy'n cynghori'r ymagwedd hon os gellir cytuno ar nifer addas o wrychoedd i'w cadw / adfer ynghyd â gwaith plannu newydd mewn gerddi – o wneud hynny, ni fyddai angen arolwg ystlumod.

Dŵr Cymru: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid yw CNC yn gwrthwynebu'r cais ond cyflwynir y sylwadau canlynol:

Rhywogaethau a Ddiogelir – Mae gan CNC gofnodiadau o ystlumod o fewn 500 metr i'r safle. Oherwydd y pellter a'n dealltwriaeth nad ydynt yn glwydi ystlumod sylweddol, mae CNC yn cytuno mai'r ffordd orau o leihau effaith y datblygiad ar ystlumod fyddai cynnal neu adfer y gwrthychoedd a sicrhau bod gwaith plannu ychwanegol yn cael ei wneud.

Risg Llifogydd – Nodwyd fod safle'r cais wedi bod yn destun llifogydd yn hanesyddol ac argymhellir y dylid cysylltu â Swyddog Draenio'r Cyngor.

Gwasanaeth Tai: Ar sail yr angen tai yn yr ardal fe argymhellir y dylid darparu 4 uned tai fforddiadwy (30%) mewn cysylltiad â'r datblygiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Mewn perthynas â'r Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd mewn perthynas â'r cais cynllunio, nid ystyrir bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg ond dylid gwneud yn siŵr bod yr unedau yn wir addas ac o fewn cyrraedd i'r boblogaeth leol. Darperir sylwadau ar y sail bod 12.5% o'r unedau a ddarperir mewn cysylltiad â'r datblygiad yn rhai fforddiadwy. Mae 69.8% o'r boblogaeth leol yn gallu siarad Cymraeg ac mae'n bwysig iawn gallu cadw gafael ar y grŵp hwn a chynnal yr iaith yn yr ardal. Darparu tai sy'n addas ac yn fforddiadwy yw un ffordd o allu cyflawni hyn. Mae'r gymysgedd o dai sy'n cael ei hargymell yn debygol o fod yn ddeniadol i drigolion lleol a byddant yn bodloni'r angen yn lleol, yn enwedig ar gyfer teuluoedd ifanc. Mae'r trothwy fforddiadwyedd yn y ward yn uwch na

ffigwr y Sir sef £189,000 o gymharu â £149,000. Nodir y bydd yr unedau 2-3 ystafell wely yn costio rhwng £140,000 a £160,000. Wrth ystyried graddfa a lleoliad yr anheddau arfaethedig, ni ddisgwylir y bydd y prisiau y tu hwnt i'r trigolion lleol. Mae'r datblygiad felly'n debygol o gadw'r boblogaeth leol yn yr ardal gan gyfrannu'n gadarnhaol tuag at yr iaith Gymraeg. Mae angen ymgynghori ag datblygiad arfaethedig yn rhoi gormod o bwysau ar yr ysgol leol. Disgwylir y bydd enw Cymraeg ar y datblygiad ac awgrymir y gallai'r ymgeisydd ymchwilio i gyfleoedd i oedolion ddysgu Cymraeg.

Rheolwr Strategaeth a Pholisi Corfforaethol mewn perthynas â'r Datganiad Cymraeg a gyflwynwyd: Gwneir cais am welliannau a chyfeirir at bolisïau allweddol yn Strategaeth Iaith Gymraeg 2016-2021 Fforwm Iaith Strategol Ynys Môn sy'n ceisio cynyddu nifer y siaradwyr Cymraeg erbyn 2021.

Gwasanaeth Addysg: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru: Mae Llywodraeth Cymru, fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer yr A55 yn nodi y dylid peidio â rhoi caniatâd tan y bydd yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth am y materion canlynol:

- Adroddiad asesiad sŵn sy'n ymchwilio a yw'r cais angen mesurau lliniaru i gael eu gosod ger ffordd ddeuol yr A55.
- Rhaid i'r ymgeisydd hefyd gadarnhau a yw'r allanfeydd draenio arfaethedig yn cysylltu i system ddraenio'r briffordd yn ychwanegol at y raddfa rhedlif arfaethedig o'r safle.

Scottish Power: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb Cyhoeddus: Derbyniwyd 6 llythyr o wrthwynebiad mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

- Ychydig sydd wedi newid o gymharu â'r hyn a wrthodwyd ar apêl
- Mae dwyster y datblygiad yn ormodol yng nghyd-destun safle'r cais
- Yn seiliedig ar ddatblygiadau blaenorol yn yr ardal gyfagos, mae'n debygol y bydd nifer o'r unedau'n cael eu rhentio'n breifat a'u cyflwr yn dirywio – mae hyn yn fwy tebygol hyd yn oed gyda chynyddu nifer yr unedau o 11 i 16.
- Capasiti o ran draenio dŵr wyneb.
- Llifogydd
- Defnyddio gerddi ar gyfer storio dŵr llifogydd
- Cloddiau wedi cael eu tynnu heb awdurdod ar y safle
- Byddir yn defnyddio ffensys a byrddau graean i storio dŵr lifogydd – pa ddarpariaeth fydd yn cael ei gwneud i gynnal y byrddau hyn a beth os bydd trigolion yn penderfynu gosod wynebau anhydraidd, megis patio.
- Dylid sicrhau bod y sawl sy'n prynu'r anheddau'n ymwybodol o'r tebygolrwydd y bydd llifogydd yn eu gerddi.
- Cwestiynir y trefniadau cynnal a chadw ar gyfer y system draenio dŵr wyneb gan gynnwys unrhyw gyfrifoldeb sydd at gyrff cyhoeddus i'w mabwysiadu.
- Dylid ymgynghori gyda gweithredwr yr A55 oherwydd mae dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig yn arwain at gwrs dŵr ger yr A55.
- A yw'r problemau draenio yn Hen Dyfnia/Stad Wern Gethin wedi cael eu datrys?
- Bydd cadw'r polion BT, SPEN a'r golau stryd ar y droedffordd yn creu rhwystr; dywed yr awdur eu bod yn deall y glynwyd wrth y gofynion o ran isafswm lled y troedffyrdd.
- Dim sylwadau gan y darparwyr cyfleustodau neu'r awdurdod priffyrdd mewn perthynas â gwasanaethau ac ati ar y droedffordd.
- Honiad bod arwydd rhybudd priffyrdd wedi cael ei dynnu oddi ar y briffordd gyhoeddus.
- Nid yw'n glir sut y bydd y datblygiad arfaethedig yn cwrdd ag anghenion tai lleol.
- Byddai'r cynllun ar gyfer 11 o unedau a gymeradwywyd eisoes yn fwy priodol o safbwynt dwysedd, ystyriaethau llifogydd a mwynderau.
- Dylid darparu llecynnau parcio digonol
- Yn ystod pob cam o'r gwaith adeiladu, dylai arolygwyr y Cyngor sicrhau bod y datblygwr yn cydymffurfio gyda'r rheoliadau ac nad oes unrhyw wyro oddi wrthynt.
- Ers y cais blaenorol, mae dau dŷ pâr wedi cael eu codi gerllaw ac yn ystod y gwaith adeiladu, nodwyd problemau o ran diogelwch ar y ffyrdd.

- Mae llefydd parcio'n brin ac am y rheswm hwn, dylai'r datblygwyr orfod ymestyn y pafin i'r bont dros yr A55 er mwyn osgoi damweiniau. Yn ogystal, dylid darparu llinellau melyn ar ôl y tro yn y ffordd.
- Materion diogelwch priffyrdd.
- Capasiti'r ysgol leol
- Fe ddylai aelodau newydd o'r pwyllgor cynllunio drefnu ymweliad safle.
- Dylid cymryd agwedd holistig oherwydd y bydd darn pellach o dir ar ddiwedd Hen Lôn Dyfnia ar gael.
- Gofio bod y swyddogion wedi argymell caniatáu'r cais hwn yn y gorffennol, fe ddylai'r cais gael ei benderfynu gan Lywodraeth Cymru.

Cafwyd un ymateb yn cefnogi'r cais cynllunio ar y sail bod angen am lety rhent sector preifat yn yr ardal er mwyn cadw teuluoedd lleol yn y pentref ac mae awdur y llythyr yn bwriadu prynu un o'r unedau hyn i'r diben hwnnw.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C170: Cais am ddatblygiad preswyl yn cynnwys codi 24 o dai fforddiadwy ar ran o Gae OS 1426, Rhes Frondeg, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll: Apêl yn erbyn methiant i wneud penderfyniad – Gwrthodwyd 01/11/94.

31C170A: Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ar Gae OS 1426 Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll: Gwrthodwyd 05/02/07

31C170B/DA: Cais manwl ar gyfer codi 11 annedd – Cymeradwywyd 09/02/2010

31C170C: Codi annedd ar Gae OS 1429 – Cymeradwywyd 30/11/10

31C170D: Codi 17 o anheddau gan gynnwys 12 o anheddau annibynnol 2 lofft, 4 o anheddau pâr 3 llofft ac 1 byngalo 3 llofft, ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a mynedfa i gerddwyr ac adeiladu ffordd fynediad fewnol. Gwrthodwyd ar 01.06.16 ac yna fe wrthodwyd apêl ar 09.11.16.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhagarweiniad

Mae'r cais cynllunio'n cynnwys ailgyflwyno cais 31C170D a wrthodwyd ym mis Tachwedd 2016. Mae llythyr penderfyniad yr Arolygydd yn ystyriaeth o bwys wrth wneud penderfyniad ar y cais cynllunio diwygiedig hwn. Nid oedd yr Arolygydd yn anghytuno gyda'r Cyngor bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac ystyriwyd mai'r prif faterion a oedd yn gysylltiedig â'r cais oedd:

- Effaith y cynnig ar amodau byw trigolion presennol a phobl a fyddai'n byw yn y datblygiad yn y dyfodol
- Effaith y datblygiad ar ddraenio dwr wyneb ac a fyddai modd rheoli unrhyw risg gysylltiedig o lifogydd mewn modd derbyniol

Mae'r materion hyn yn cael sylw manwl yn y rhan berthnasol o'r adroddiad isod.

Egwyddor y Datblygiad

Mae'r safle y tu allan i, ond yn ymyl ffin ddatblygu'r pentref yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a dyma pam mae wedi cael ei hysbysebu fel cais sy'n groes i bolisïau A6 (Anheddau yn y Cefn Gwlad) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a 53 (Tai yn y Cefn Gwlad) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

Mae safle'r cais o fewn ffin ddiffiniedig y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) a Stopiwyd. Mae'r egwyddor o ddatblygu wedi cael ei derbyn yn y caniatâd amlinellol a'r caniatâd a roddwyd ar gyfer 11 o anheddau ar y safle(ar hyd Ffordd Penmynydd a Stad Tyn Llain). Mae unedau tai eraill wedi cael eu hadeiladu ers hynny y tu allan i'r ffin ddatblygu a ddiffinnir yn y Cynllun Lleol ond o fewn ffin ddatblygu'r CDU.

Yn ogystal, nid oes gan Ynys Môn gyflenwad tai 5 mlynedd ar hyn o bryd. O ran cwrdd â’r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas â'r cynllun a gyflwynwyd, mae Polisi HP2 y CDU yn argymell ffigwr cyfartalog o 30 a anheddau am bob hectar o dir. Mae’r cyfartaledd hwn yn ffigwr sy'n cymryd i ystyriaeth drefi fel Caergybi a Llangefni lle mae dwysedd datblygiadau yn uchel iawn, ynghyd â pentrefi gwledig lle mae mwy o le rhwng datblygiadau o ran eu gosodiad a’u dyluniad. Gyda 16 o anheddau mewn 0.4 hectar, ystyrir bod dwysedd y datblygiad arfaethedig yn unol â'r gofyniad polisi yn HP2 ac y byddai'n cyfrannu at ddatblygu tai mewn lleoliad cynaliadwy ar ymyl un o'r pentrefi mwyaf ar yr Ynys ac a ddiffinnir yn ganolfan eilaidd o dan Bolisi HP3, yn unol â pholisïau'r CDU sydd o bwys sylweddol.

Gellir roi pwys ar ddarpariaethau’r CDLl yn yr achos hwn ac mae’r safle o fewn y ffin ddatblygu ac yn rhan o ddyraniad preswyl mwy yn y cynllun hwn.

Gosodiad, dwysedd, dyluniad a’r effaith ar fwynderau

Gwrthododd yr Arolygydd yr apêl mewn perthynas â chais cynllunio 31C170D ar y sail y byddai’r datblygiad arfaethedig yn golygu gorddatblygu'r mewn perthynas â phlotiau 4-7 ar y safle ac y fwynderau preswylwyr yr anheddau arfaethedig. Mae'r cais diwygiedig hwn bellach yn gais am 16 uned gyda newidiadau i blotiau 4-7 sy’n cymryd penderfyniad Arolygydd i ystyriaeth fel y disgrifir ef yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn. Mae’r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dadlau bod y datblygiad arfaethedig yn parhau i olygu y byddai’r safle’n cael ei orddatblygu ac nad oedd fawr ddim o bwys wedi newid yn y cais cynllunio hwn a ailgyflwynwyd.

O ran cydymffurfio â'r pellteroedd rhwng datblygiadau a nodir yn y CCA ar gyfer Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, nododd yr Arolygydd ym mharagraff 16 ei benderfyniad apêl fod y datblygiad yn cydymffurfio'n gyffredinol ac na fyddai’r anheddau cyfredol ac arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau ei gilydd.

Eglurodd yr Arolygydd ym mharagraff 16 o'i benderfyniad fod ei asesiad yn y paragraff blaenorol yn seiliedig ar bod plot 7 yn annedd unllawr. Erbyn hyn cyngir tŷ ar wahân ar y plot ac mae wedi ailrifo fel plot 6. O’r herwydd, mae’n rhaid asesu pa mor dderbyniol yw annedd ddeulawr ar y plot hwn. Nid yw manylion y drychiad a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dangos bod unrhyw ffenestri ystafelloedd byw yn y drychiad cefn ar lefel y llawr cyntaf (dim ond ffenestr ystafell ymolchi). Ar y sail hon, nid ystyrir y bydd yn edrych drosodd yn annerbyniol tuag at yr anheddau i'r de-orllewin ar yr ochr arall i Ffordd Penmynydd. Mae ôl-troed yr annedd arfaethedig yn llawer llai na’r byngalo a gynigiwyd gynt ar y safle ac mae'r pellter rhyngddo a’r eiddo sydd ar yr ochr arall i Ffordd Penmynydd ar hyn o bryd wedi cynyddu o oddeutu 13 metr i tua 14 metr. Dylai'r pellteroedd gwahanu rhwng prif ddrychiadau’r brif annedd annedd o’r fath mewn
Dylai'r pellteroedd gwahanu rhwng prif ddrychiadau’r brif annedd annedd o’r fath mewn amgylchiadau arferol fod yn 21 metr yn ôl y CCA Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig - ac mae hynny ar gyfer byngalos a thai.
O ystyried bod y tai sydd yno ar hyn o bryd ar yr ochr arall i’r ffordd, a bod y datblygiad arfaethedig yn golygu gwella sefyllfa sydd eisoes yn dderbyniol yn ôl yr Arolygydd Cynllunio yn ei benderfyniad apêl, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol. Mae'r pellteroedd rhwng cefn plotiau 3 i 5 a’r eiddo newydd sydd ar fin cael eu cwblhau hefyd ychydig yn llai na’r hyn a bennir yn y CCA, ond ystyrir eu bod yn dderbyniol oherwydd y pellteroedd gwahanu sydd rhyngddynt a’r ffaith bod yr eiddo ar yr ochr arall i’r ffordd.

Ym mharagraff 18 o benderfyniad yr Arolygydd sy'n ystyried digonolrwydd y gerddi yn y datblygiad arfaethedig o gymharu â’r canllawiau yn y CCA ar gyfer Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig dywedir "... I do accept that the majority of the proposed dwellings would not be significantly deficient in terms of the provision of private amenity space as indicated in the SPG and therefore in broad terms are considered acceptable. However that cannot be said for all of the proposed dwellings; plots 4-7 fall well below that stipulated in the SPG." Ar sail y datganiad hwn, mae'n amlwg bod pryderon yr Arolygydd yn ymwneud â phlotiau 4-7 yn unig. Mae sylwadau a dderbyniwyd mewn perthynas â'r cais hwn yn nodi bod paragraffau 23 a 24 y llythyr penderfyniad yn datgan bod pryderon yr Arolygydd yn ymwneud â maint y gofod ar gyfer mwynderau yn y datblygiad cyfan. O ystyried y datganiad clir ym mharagraff 18 y llythyr penderfyniad, mae’r swyddogion o wahanol farn ynghylch y dehongliad hwn.

Effaith ar Briffyrdd

O ran materion priffyrdd mae’r cynnig dan sylw yr un fath â hwnnw a gyflwynwyd o dan gais cynllunio 31C170D. Mae'r cynigion yn cynnwys llwybr troed 2m o led o fewn y safle o flaen plotiau 3 i 7 yn gyfagos i ffordd stad 5m o led. Bydd y llwybr troed yn parhau ar hyd ffrynt y safle ar Hen Lôn Dyfnia ac ar hyd Ffordd Penmynydd ar hyd ffin y safle. Bydd ffordd Hen Lon Dyfnia yn parhau i fod yn 5m o led. Cynigir ailalinio’r cyffyrdd i roi blaenoriaeth i draffig ar Hen Lôn Dyfnia gyda chyffordd ar gornel Lôn Penmynydd. Cynigir croesfan i gerddwyr i'r de o'r fynedfa i gerbydau ar gyfer eiddo ar Hen Lôn Dyfnia. Mae gwrthwynebwyr yn codi pryderon ynghylch y prinder lleoedd parcio ac y dylai bod raid i’r datblygwr ymestyn y palmant arfaethedig hyd at y bont dros yr A55 a nodir materion eraill o ran diogelwch y ffordd yn y rhan berthnasol o'r adroddiad hwn.

Mae adran Briffyrdd y Cyngor wedi cadarnhau bod elfennau draenio a phriffyrdd y cais arfaethedig hwn yn debyg i rai’r cais blaenorol a aeth i apêl. Does dim gwelliannau o bwys i’r cynigion priffyrdd i newid yr argymhelliad blaenorol felly dylid caniatáu’r cais.

Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail priffyrdd yn cyfeirio, ymysg pethau eraill, at bolion telegraff yn aros o fewn y droedffordd arfaethedig a thynnu’r arwydd rhybuddio. Dygwyd y materion hyn i sylw'r Adran Briffyrdd sydd wedi cyflwyno sylwadau yn eu hymateb i’r ymgynghoriad. Deallir hefyd y bydd arolygwyr y briffordd yn ymchwilio i’r ffaith bod yr arwyddion priffyrdd wedi eu tynnu.

Mae Llywodraeth Cymru wedi r gwrthwynebu ar sail dros dro ac wedi gofyn i’r ymgeisydd, fel un peth, ddarparu Adroddiad Asesu Sŵn, sy’n ymchwilio i’r ffaith a oes angen mesurau lliniaru ger cerbydlon ddeuol yr A55.

Effeithiau draenio

Mae'r datblygiad arfaethedig yn darparu storfa ar y safle ar gyfer llifogydd ac mae cysylltiad i system ffos gerrig ar dir cyfagos (sydd hefyd yn gwasanaethu safle Cae Gethin gerllaw) gyda’r gorlif yn llifo i ddraen sydd wedyn yn arwain at gwrs dŵr wrth ymyl yr A55. Mae'r cynllun draenio yn parhau i fod yr un fath â'r hyn a gynigiwyd yng nghais cynllunio 31C170D a oedd yn dderbyniol ym marn Swyddog Draenio’r Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru. Cafwyd gwrthwynebiadau ar sail digonolrwydd y system ddraenio hon a’r trefniadau ar gyfer llifogydd a chynnal a chadw a nodir y dylid ymgynghori â gweithredwyr yr A55.

Yn y llythyr penderfyniad rhoddodd yr Arolygydd sylw i reswm y Cyngor dros wrthod ar sail materion draenio a phryderon na fyddai'r system arfaethedig yn gweithredu'n effeithiol o ganlyniad i lefelau tir, mandylledd a chapasiti’r system. Casglodd y llythyr penderfyniad gan yr Arolygydd, yn amodol ar gyflwyno cynllun manwl, y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithiol o ran rheoli draeniad dŵr wyneb mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig ac na fyddai'n achosi niwed gormodol i’r trigolion cyfredol a thrigolion y dyfodol ac y byddai unrhyw berygl o lifogydd yn cael ei reoli’n dderbyniol. Dyfarnwyd costau yn erbyn y Cyngor ar y sail nad oedd modd cadarnhau’r rheswm hwn dros wrthod. Mae Adran Priffyrdd Llywodraeth Cymru bellach wedi nodi na ddylid penderfynu ar y cais tan y bydd yr ymgeisydd yn cadarnhau a fydd yr ollynfa ddraenio o’r datblygiad yn cysylltu i system ddraenio’r gefnffordd yn ychwanegol at raddfa’r llif o’r safle.

Tai Fforddiadwy a Lleoedd Ysgol

Mae'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd yn sbarduno'r angen i 30% o’r tai fod yn rhai fforddiadwy yn unol â pholisïau cyfredol. Dyna oedd y sefyllfa hefyd mewn perthynas â'r cais blaenorol 21C170D ac aseswyd y sefyllfa yn yr adroddiad i’r pwyllgor ac yn y llythyr penderfyniad gan yr Arolygydd fel ystyriaeth berthnasol.

Cyflwynwyd asesiad dichonoldeb gyda'r cais cynllunio sy'n rhoi manylion am y costau datblygu ac yn nodi y bydd diffyg yn dilyn cwblhau'r datblygiad arfaethedig. Cyflwynir y cais cynllunio yn awr ar y sail bod 2 uned fforddiadwy yn cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad (sy'n cyfateb i 12.5%), ond bod hynny ar yr amod na wneir cais am gyfraniadau ariannol eraill, er enghraifft mewn perthynas ag addysg. . Mae’r manylion hyn bellach yn cael eu hasesu gan Wasanaethau Tai’r Cyngor sy’n

ceisio 30% o gyfraniad fel y dynodir yn eu hymateb i'r ymgynghoriad.

Mynegwyd pryder o ran y cynnydd yn nifer y plant sy'n debygol o fod angen lleoedd ysgol o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Disgwylir sylwadau gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Bydd angen ystyried y sylwadau hyn ar y cyd â gwerthusiad y Cyngor o'r asesiad dichonoldeb fel y disgrifir yn y paragraff blaenorol.

Effaith ar yr Iaith Gymraeg

Cyflwynwyd Datganiad ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais sy'n asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar yr iaith Gymraeg. Mewn perthynas â chais cynllunio 31C170D casglodd yr Arolygydd na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith andwyol ar gymeriad ieithyddol yr ardal, ond roedd hynny'n rhannol seiliedig ar bod 30% o'r anheddau yn dai fforddiadwy mewn cysylltiad â'r cynnig penodol hwnnw. Ar gyfer y cais hwn, cynigir y bydd 12.5% o'r anheddau yn dai fforddiadwy. Mae gwelliannau wedi eu cynnig i'r Datganiad Iaith Gymraeg fel y nodir yn adran ymgynghori'r adroddiad ac mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r gwelliannau angenrheidiol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Nid ystyrir bod maint y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg.

Materion eraill

Fel yr eglurwyd yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn cafwyd cwynion am dynnu gwrychyn ar safle'r cais. Mae ymchwiliad gorfodaeth ar wahan wedi'i gychwyn mewn perthynas â'r mater hwn. I'r graddau y mae hynny'n berthnasol i'r cais hwn, mae amod wedi'i argymell ar gyfer unrhyw ganiatad a roddir sy'n nodi y dylid plannu gwrychyn brodorol ar hyd y ffin hwn. Yn ychwanegol at hyn, mae amod tirlunio cyffredinol wedi cael ei argymell am resymau mwynderau a bioamrywiaeth er mwyn cyd-fynd gyda sylwadau CNC ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor.

7. Casgliad

Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl wedi ei derbyn drwy roi caniatâd amlinellol. Mae'r llythyr penderfyniad gan yr Arolygydd mewn perthynas â chais 31C170D yn ystyriaeth berthnasol bwysig wrth benderfynu ar y cais cynllunio diwygiedig ac fel yr esboniwyd uchod, ystyrir bod y cais cynllunio diwygiedig sy'n destun yr adroddiad hwn yn mynd i'r afael â phryderon yr Arolygydd ynghylch maint gerddi 4 -7. Mae hefyd yn amlwg o benderfyniad yr Arolygydd bod y cynigion ar gyfer draenio dŵr mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol.

''Rydym yn dal i ddisgwyl am nifer o ymatebion i'r ymgynghoriad ond rhagwelir na fydd y rhain wedi newid ers y cais cynllunio diwethaf, sef 31C170D. Mae materion sydd angen sylw o ran y cyfraniadau tai fforddiadwy a chyfraniadau i'r gwasanaeth addysg yn parhau ac mae angen ystyried sylwadau Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru mewn perthynas â sŵn a dŵr wyneb a sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas ag ystlumod.

8. Argymhelliad

A. Gohirio'r cais Cynllunio yn unol â'r gwrthwynebiad dros dro a gafwyd gan Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru dyddiedig 20.06.17.
B. Os tynnir y gwrthwynebiad dros dro yn ôl yr argymhelliad yw caniatáu'r datblygiad arfaethedig yn amodol ar benderfynu safbwynt y Cyngor mewn perthynas â thai fforddiadwy a chyfraniadau addysg a chadarnhad o safbwynt Cyfoeth Naturiol o ran ystlumod ac yn amodol ar y goblygiadau ac amodau cynllunio canlynol.

Goblygiadau cynllunio mewn perthynas â thai fforddiadwy ac addysg gyda maint y cyfraniad i'w gadarnhau.

(01) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu pellach gychwyn ar unrhyw ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y gwaith priffyrdd a ddangosir ar luniadau Richard Broun Associates 4035 03 diwygiad F wedi'u cwblhau ac ar gael i'w defnyddio a bydd raid adeiladu a gosod y fynedfa

yn gwbl unol â’r cynllun a gyflwynwyd a bydd raid ei chadw wedyn yn glir o unrhyw rwystr parhaol a’i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(02) Er amod (01) y caniatâd cynllunio a gymeradwyir yma, ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn dechrau tan y bydd cynlluniau manwl a manylion adeiladu’r droedffordd newydd a’r gwelliant i’r gyffordd yn ogystal ag amserlen ar gyfer y gwaith, wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn parhau yn unol â’r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(03) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn gyfredol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir sy’n wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos ar hyd ffin gyfan y safle â'r briffordd ac ni chaniateir codi unrhyw beth sy’n uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau gwelededd digonol

(04) Bydd ffordd y stad yn cael ei chwblhau i lefel cerrig sadio bitwmen a bydd y system draenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau a bydd yn gweithio’n iawn cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(06) Rhaid cwblhau’r cynllun draenio dŵr wyneb a gymeradwywyd ac a ddangosir ar luniad 4035 03 diwygiad E gan Richard Broun Associates cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Sicrhau bod y safle wedi’i ddraenio’n ddigonol.

(07) Er gwaethaf amod (07) uchod, ni chaniateir i unrhyw waith datblygu pellach gychwyn hyd nes y bydd dyluniadau manwl a manylion adeiladu’r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb wedi eu cyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid gweithredu’r datblygiad wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau cynllun draenio boddhaol ar gyfer y safle.

(08) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu pellach gychwyn hyd nes y bydd cynllun rheoli a chynnal ar gyfer y system draenio dŵr wyneb a ffordd y stad wedi ei gyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid gweithredu’r datblygiad wedi hynny yn unol â'r cynllun rheoli a chynnal a gymeradwywyd dan ddarpariaethau’r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle’n draenio’n ddigonol ac er budd diogelwch y briffordd.

(09) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu pellach gychwyn hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu goleuadau stryd wedi cael ei gyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid cwblhau’r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o’r anheddau.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal a diogelwch y briffordd.

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn dechrau tan y bydd cynllun Rheoli Traffig Adeiladu, y "Cynllun", wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys o leiaf, ond nid yn gyfyngedig:

i) Y llwybr y bydd cerbydau adeiladu, offer adeiladu a cerbydau danfon yn ei ddefnyddio er mwyn cyrraedd a gadael y safle.
ii) Lle bydd gweithwyr safle ac ymwelwyr yn parcio
iii) Manylion llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
iv) Storio offer a deunyddiau
v) Cyfleusterau golchi olwynion lle bo hynny'n briodol

Bydd yr ymgeisydd yn sicrhau bod gofynion y Cynllun a gymeradwyir yn cael eu cadw atynt drwy gydol cyfnod adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rheolaeth rhesymol a chywir dros weithgareddau adeiladu er budd amwynder a diogelwch priffyrdd.

(11) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu pellach hyd nes y bydd cynllun gyda manylion llawn ynghylch sut y bwriedir amgáu'r safle, sef y dulliau amgau o gwmpas ac o fewn y safle ("Cynllun Ffiniau") wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r Cynllun Ffiniau a gymeradwywyd cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau a bydd raid glynu wrth y cyfryw gynllun a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau ffurf foddhaol ar gyfer y datblygiad ac er budd preifatrwydd deiliad cyfagos.

(12) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu pellach hyd nes y bydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol a phlannu gwrych brodorol ar hyd y ffin ogledd-ddwyreiniol, sef "Cynllun Tirlunio" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i'r Cynllun Tirlunio ddangos y plannu arfaethedig, gan gynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd, gan ddangos y coed hynny a gedwir a'u rhywogaeth, eu lledaeniad a'u haeddfedrwydd, ynghyd â mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd raid gweithredu'r Cynllun Tirlunio a gymeradwywyd dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl i ddeiliaid symud i fyw i'r adeiladau neu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(13) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n ffurfio rhan o'r Cynllun Tirlunio a gymeradwywyd yn methu sefydlu ymhen cyfnod o bum mlynedd i'w plannu, neu'n cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol, neu'n marw neu'n cael eu tynnu oddi yno am ba reswm bynnag cyn pen y cyfryw gyfnod, bydd raid plannu coeden neu lwyn yn eu lle yn y tymor plannu nesaf a fydd o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(14) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B, E ac F y Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n ailddeddfu neu'n diddynmu'r Gorchymyn hwnnw) yn cael eu diystyru trwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol ac er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio yn ddigonol.

(15) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes fo manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad (au) mewn perthynas â lefelau cyfredol ac arfaethedig y safle a'r tir o'i amgylch wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid codi'r adeilad (au) gyda'r lefelau slabiau a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad o ffurf foddhaol.

(16) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r lluniadau canlynol ac eithrio fel sy'n ofynnol eu cymeradwyo o dan yr amod a osodwyd:

Rhif y Lluniad	**Enw'r Lluniad**
4035 01 rev A	**Cynllun Lleoliad a'r Trefniadau Draenio cyfredol**
4035 03 rev E	**Gosodiad arfaethedig y briffordd a'r cynllun draenio**
AP072/3	**Tŷ Pâr dwy ystafell wely**
AP072/4	**Tŷ Pâr tair ystafell wely**
AP072/5	**Tŷ Pâr pedair ystafell wely – Plot 5**
AP072/6	**Tŷ Pâr pedair ystafell wely – Plot 6**

Rheswm: Diffinio sgôp 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.

Er gwybodaeth:

- Bydd angen caniatâd penodol ar gyfer y gwaith priffyrdd drwy gytundeb sy'n cyd-fynd ag A278/38 Deddf Priffyrdd 1980.

- Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb o'r ffordd sy'n mynd i mewn 'r datblygiad o ganlyniad i'r datblygiad. Cyfrifoldeb y datblygwr yw sicrhau bod mesurau digonol yn eu lle er mwyn delio â dŵr wyneb ac er mwyn draenio'r safle mewn modd effeithiol.
- Bydd unrhyw addasiadau, ail-leoli a/neu amddiffyn unrhyw wasanaethau statudol a/neu gelfi stryd o fewn y briffordd a ellid fod eu hangen o ganlyniad i'r datblygiad a gymeradwyir yn gyfrifioldeb i'r ymgeisydd ac ef fydd yn talu amdanynt. Lle bydd unrhyw gyfarpar neu gelfi stryd yn berchen i'r awdurdod priffyrdd, caniateir i unrhyw addasiad neu ddisodliad neu amddiffyniad o'r cyfarpar hwnnw gael ei weithredu gan yr awdurdod priffyrdd a'r ymgeisydd fydd yn talu am hynny.
- Cynghorir yr ymgeisydd i wneud cais ysgrifenedig i'r Awdurdod Priffyrdd cyn cynted â phosib ar gyfer y caniatâd angenrheidiol, fel sydd angen o dan Adran 278 o Ddeddf Priffyrdd 1980 er mwyn cyflawni'r gwaith o fewn y briffordd ar gyfer adeiladu'r gwaith oddi ar y safle. Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw oedi i brosiect y datblygwr o ganlyniad i gais hwyr. Noder: Mae'n drosedd gwneud unrhyw waith heb drwydded neu heb awdurdod ar y briffordd. Fel rhan o'r broses ganiatâd, efallai y bydd angen darparu manylion a/neu wneud gwaith ychwanegol ar y briffordd sydd y tu hwnt i'r hyn a gymeradwyir ar y cynlluniau caniatâd cynllunio a hynny er mwyn cydymffurfio â gofynion yr awdurdod priffyrdd.
- Nid yw rhoi caniatâd cynllunio yn eithrio'r ymgeisydd rhag y gofyniad i geisio unrhyw drefniadau ar wahân neu unrhyw ganiatâd gan yr awdurdod priffyrdd o dan y Ddeddf Priffyrdd neu Deddf Gwaith Ffordd a Stryd Newydd mewn cysylltiad â'r datblygiad.
- Mae enwi a rhifo strydoedd yn swyddogaeth gyfreithiol gan y Cyngor er mwyn clustnodi rhifau eiddo ac enwau ffyrdd datblygiadau ac addasiadau newydd. Mae mwy o wybodaeth ar gael ar ein gwefan sy'n egluro'r broses ar gyfer gwneud cais am gyfeiriadau drwy'r post

ac enwau strydoedd, y gellir cael mynediad iddo drwy'r ddolen ganlynol: http://www.ynysmon.gov.uk/trafnidiaeth-a-ffyrdd/lonydd-priffyrdd-a-phalmentydd/enwi-strydoedd-a-rhifo-eiddo?redirect=false

- Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cadw'r hawl i weithredu Adran 59 o Ddeddf Priffyrdd 1980 sef y gallu i "Adfer costau o ganlyniad i draffig anghyffredin" fel yr ystyrir yn angenrheidiol er mwyn gallu adfer ei gostau mewn perthynas ag unrhyw ddifrod a wneir i'r briffordd o ganlyniad i'r gwaith o adeiladu'r datblygiad.

7.3 **Ceisiadau'n Economaidd** **Economic Applications**

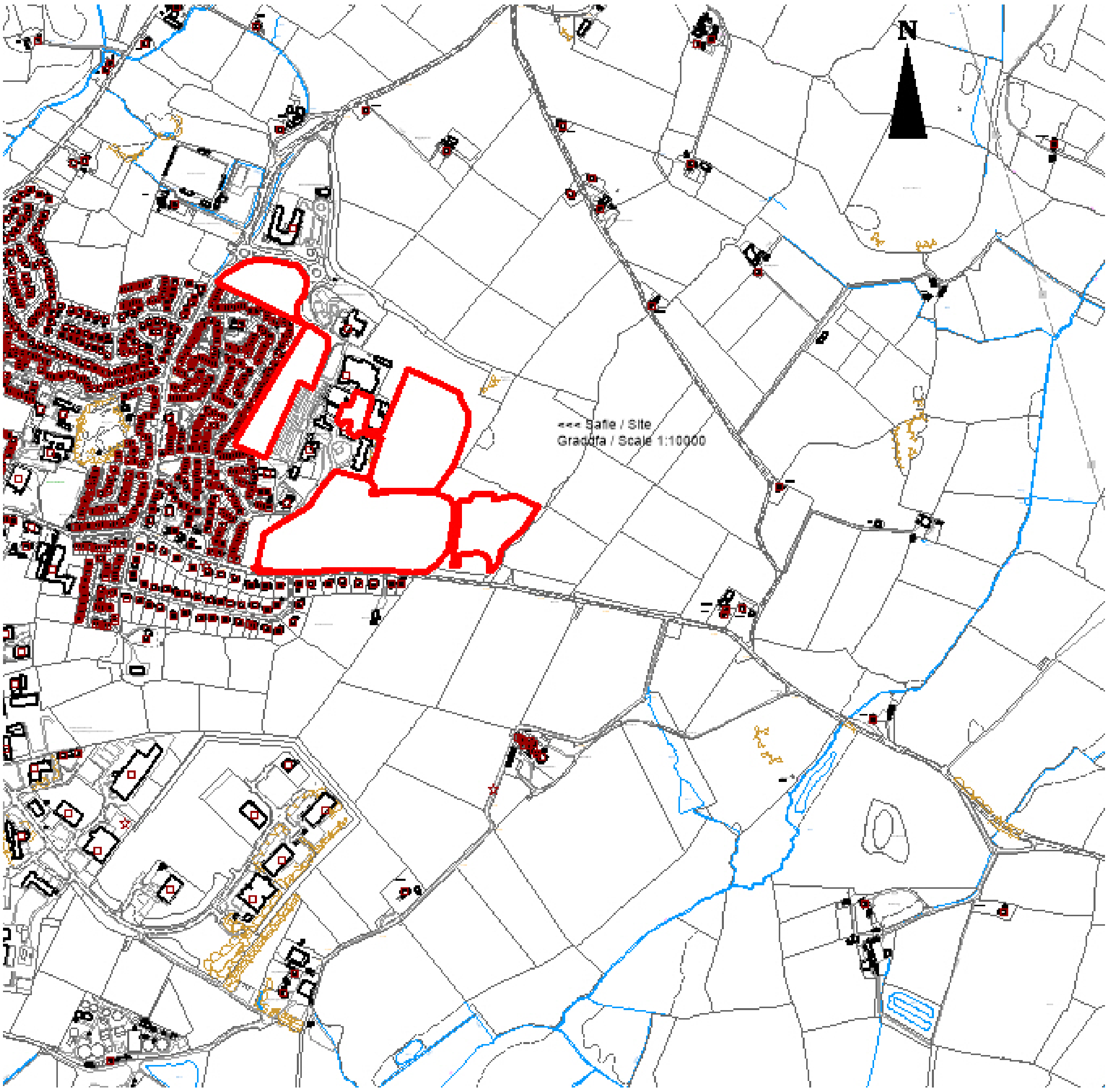
Rhif y Cais: **34C304K/1/EIA/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Director of Strategic Projects & Funding

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

Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

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 ac ar 9fed Mehefin 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 CDLIC 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

Gellir crynhoi yr ymatebion fel y ganlyn:

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 tuag at addysg (gweler isod)

Cyfoeth Naturiol Cymru: Wedi mynegi pryderon ac yn cadarnhau na ddylid rhoi caniatâd Cynllunio heb fynnu ar yr amodau Cynllunio isod:

Cyflwyno Asesiad Risg Bio-ddiogelwch a gweithredu arno.
Mewn perthynas â Rhywogaethau a Ddiogelir, mae angen Strategaeth I ddangos y bydd cysylltedd yn yr ardal yn cael ei gynnal.
Cysylltu'r system ddraenio dŵr budr gyda'r prif rwydwaith carthffosydd.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad, angen amodau.

Adran yr Amgylchedd a Materion Gwledig Llywodraeth Cymru: Dim sylwadau ac i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu yn wyneb y polisi.

Hefyd, mae'n cadarnhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried ac wedi cydnabod polisi Cynllunio lleol a chenedlaethol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig ac wedi dod i gasgliad rhesymegol. Deuir i'r casgliad nad yw'r datblygiad arfaethedig, oherwydd ei faint a'i natur, o ddim mwy na diddordeb lleol ac nid yw ychwaith wedi bod yn gynhennus y tu draw i'r ardal sydd union o'i gwmpas ac nid oes unrhyw faterion cynllunio newydd neu faterion diogelwch cenedlaethol wedi codi yn ei sgil.

Nid ystyrir y dylid galw'r cais i mewn ar gyfer ei benderfynu gan Weinidogion Cymru ac mai mater ydyw i'r Awdurdod ei benderfynu.

Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad, angen amodau.

Heddlu Gogledd Cymru: dim yn gwrthwynebu

Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru: dim yn gwrthwynebu ond yn dweud y dylid darparu hydrant tân o fewn 150m i bob annedd.

Bwrdd Iechyd: Yn dweud: “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”

Mae dwy feddygfa yn Llangefni sy'n darparu Gwasanaethau Meddygol Cyffredinol, sef Coed y Glyn a Gerafon sydd â meddygfa ym Menllech ac yn Llangefni.

Mae gan Goed y Glyn 3 meddyg amser llawn a 2 rhan-amser: 4.89 amser llawn cyfatebol a 6,900 o gleifion ac mae gan Gerafon 4 meddyg amser llawn a 2 rhan-amser, 5.38 amser llawn cyfatebol a 7,200 o gleifion. O'r herwydd mae gan feddygfa Coed y Glyn restr ar gyfartaledd o 1,411 o gleifion a Gerafon 1,339 o gleifion.

Y cyfartaledd ar gyfer Ynys Môn yw 1,559 o gleifion.

Er na fedrwn dybio bod maint y rhestrau yn ddangosydd penodol o gapasiti, nid oedd y Bwrdd Iechyd yn ymwybodol o unrhyw broblemau penodol eraill o ran capasiti mewn perthynas â meddygfeydd teulu a fyddai'n achosi problem o ran y cais hwn.

Adain Draenio: dim tystiolaeth o lifogydd, cynllun yn dderbyniol

Adran yr Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth, Llywodraeth Cymru: Yn rhoi cyfarwyddyd y dylai unrhyw ganiatâd a roddir gan yr Awdurdod gynnwys amod bod Asesiad Effaith Traffig yn cynnwys adolygiad o Gyffordd 6 ar ffordd ddeuol yr A55 yn cael ei gynnal a bod unrhyw gasgliadau'n cael eu gweithredu.

Gwasanaethau Tai: Cefnogi'r cynllun oherwydd byddai'n gwneud cyfraniad sylweddol i gwrdd â'r angen am dai fforddiadwy yn Llangefni.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Yn cadarnhau na fydd y datblygiad yn cael effaith ar unrhyw Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

Swyddogaeth Economaidd: yn cefnogi'r egwyddor o'r datblygiad arfaethedig oherwydd mae'n alluogydd ar gyfer cyflogaeth leol ac yn darparu cyfleoedd o ran sgiliau.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Yn argymell bod yr awdurdod cynllunio lleol yn gofyn am fesurau lliniaru priodol o safbwynt archeolegol os yw'n caniatáu'r cais. Awgrymir amod er mwyn sicrhau bod y gwaith hwn yn cael ei wneud.

CADW: Yn cadarnhau nad oes unrhyw henebion rhestredig neu barciau a gerddi hanesyddol cofrestredig yng nghyffiniau'r datblygiad arfaethedig ac o'r herwydd, nid oes ganddynt unrhyw sylwadau ar y datblygiad arfaethedig.

Prif Swyddog Gwarchod y Cyhoedd: Mae'n gwneud sylwadau ynghylch cydymffurfiaeth gyda rheoliadau Glendid Bwyd ac Iechyd a Diogelwch.

Daw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol i ben ar 5 Gorffennaf 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 10 o lythyrau wedi dod i law ac mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

- 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 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 a cyfraniad Ariannol i'r Awdurdod Addysg.

(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.

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

(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.

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

(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.

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

(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.

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

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.

(09) 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.

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) 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.

(11) 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.

(12) 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.

(13) 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).

(14) 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.

(15) 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 ac yn cael ei gymeradwyo ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a’i weithredu’n llawn wedyn hyd gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(16) 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.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

(17) 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.

(18) 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

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.

(27) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) isod:

Rhif Darluniad	Dyddiad	Disgrifiad o'r Cynllun
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0009 P1 & P2 Rev P6	**10.02.2017**	**Strategaeth Tirwedd**
CS087795-CAP-XX-00-DR-L 0010 Rev P1	**23.09.2016**	**Cynllun Meistr o'r Ganolfan Beirianneg Newydd**
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0301 Rev PO1	**23.09.2016**	**Cynllun a Manylion y Ffensys**
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0701 Rev P-01	**23.09.2016**	**Gosodiad y Pafin**
ENG-CAP-EB-CM-DR-D-1301 Rev P-01	**23.09.2016**	**Goleuadau ar y Ffordd ac Arwyddion Traffig wedi eu Goleuo**
ENG-CAP-CP-CM-DR-D-0502 Rev P-01	**23.09.2016**	**Gosodiad y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb**
ENG-CAP-CP-00-XX-DR-E-017 Rev P2	**23.09.2016**	**Goleuadau Allanol a Chamerâu Goruchwylio**
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0602 Rev P01	**23.09.2016**	**Croestoriad o'r Gwaith Daear ar y Safle**
ENG-CAP-CP-00-DR-D-1101 Rev P-01	**23.09.2016**	**Cyrbinau, Troedffyrdd ac Ardaloedd â Cherrig Pafin arnynt Gosodiad y Maes Parcio**
ENG-CAP-CP-EB-CM-DR-D-0501 Rev P-01	**23.09.2016**	**Cynllun y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb**
NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061001 Rev P3	**23.09.2016**	**Drychiadau'r Ganolfan Beirianneg Newydd Taflen 1**
NEC-LAW-0-0-DSC-063001 RevP1	**23.09.2016**	**Croestoriad Nodweddiadol o'r Ganolfan Beirianneg**
NEC-LAW-0-U01-DFP-061002 Rev P3	**23.09.2016**	**Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Cyntaf y Ganolfan Beirianneg Newydd**
NEC-LAW-0-U03-DFP-061004 Rev P3	**23.09.2016**	**Cynllun Trefniant Cyffredinol Trydydd Llawr y Ganolfan Beirianneg Newydd**
NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061002 Rev P4	**23.09.2016**	**Drychiadau'r Ganolfan Beirianneg Newydd Taflen 2**
		Paled o'r Deunyddiau Tirlunio Meddal
NEC-LAW-0-G01-DFP-061001 Rev P3	**23.09.2016**	**Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Gwaelod y Ganolfan Beirianneg Newydd**
NEC-LAW-0-U02-DFP-061003 Rev P3	**23.09.2016**	**New Cynllun Trefniant Cyffredinol Ail Lawr y Ganolfan Beirianneg Newydd**

NEC-LAW-0-U04-DFP-061005 **Rev P1**	**23.09.2016**	**To'r Ganolfan Beirianneg Newydd – Cynllun Trefniant Cyffredinol**
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0008 **Rev P3**	**05.12.2016**	**Cynllun Meistr**
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0011 **Rev P3**	**13.12.2016**	**Cynllun ar gyfer Cadw a Chael Gwared ar Goed**

Dan gais cynllunio cyfeirnod 34C304K/1/EIA/ECON

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

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

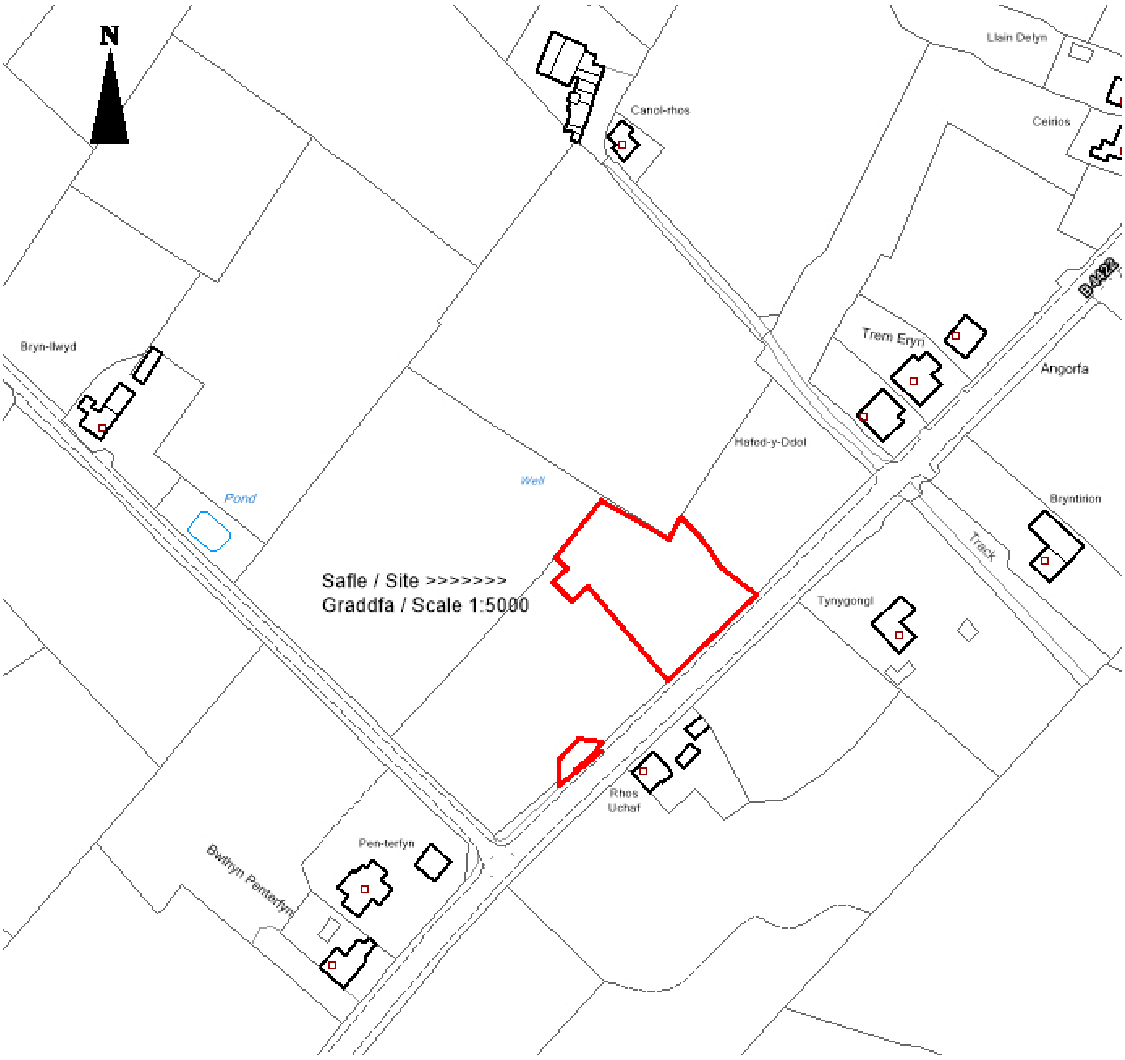
Rhif y Cais: **36C351** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr M Roberts

Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei lle, codi garej a storfa offer, cau'r fynedfa gerbydau sy'n gwasanaethu'r annedd bresennol, estyniad i'r cwrtil, addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol er mwyn gwasanaethu'r annedd arfaethedig a chreu mynedfa amaethyddol newydd i'r cae cyfagos yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a new dwelling in its place, the erection of a garage and implement store, closure of the vehicular access serving the existing dwelling, extension to the curtilage, alterations to the existing agricultural access to serve the proposed dwelling and the creation of a new agricultural access into the adjoining field at

Ty Llwyd, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sydd biau'r tir.

Hefyd, mae'r ymgeisydd yn ffrind agos i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

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

Yn ei gyfarfod ar 14 Mehefin, 2017 argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle.

Cynhaliwyd yr ymweliad safle hwnnw ar 21 Mehefin ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cynnig yw hwn i ddymchwel annedd a chodi annedd newydd yn ei lle, cau'r fynedfa bresennol ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, ynghyd â chodi garej ac estyn y cwrtil.

Mae'r safle rhwng anheddiadau Rhostrehwfa a Llangefni. Bwthyn unllawr yw'r annedd sydd yno ar hyn o bryd ac adeiladwyd estyniad arno yn y gorffennol. Mae adeilad allanol yng nghefn y safle. Mae safle'r cais wrth ochr y B4422.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais hwn ydi a fyddai dymchwel yr adeilad a chodi annedd newydd yn ei le yn cydymffurfio gyda Pholisi 54 y Cynllun Lleol a Pholisi HP9 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (sy'n delio gyda cheisiadau ar gyfer codi tai newydd yn lle'r hen rai) ac a fyddai'r datblygiad yn effeithio ar fwynderau eiddo cyfagos a'r dirwedd o'u cwmpas.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 54 – Codi Tai Newydd yn Lle Rhai Hen

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP9 - Codi Tai Newydd Gwledig yn lle Hen Rai

Y Cynllun Datblygu Unedol sy'n Esblygu
PCFF1 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF2 – Ffurfio Dyluniad a Lle
PCYFF3 – Dyluniad a Thirlunio

TAI 7 – Anheddau Cyfnewid

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng V Hughes – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, Y Cyng H E Jones – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatáu gydag amodau.

Adain Ddraenio – Manylion draenio yn dderbyniol

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3ydd Mawrth, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau gyda sylwadau wedi dod i law'r Adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Dywed Polisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn y bydd y Cyngor yn rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i godi anheddau newydd yn lle anheddau parhaol dim ond lle gellir dangos y bydd yr annedd newydd yn gwella golwg yr ardal yn sylweddol. Dywed Polisi HP9 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y caniateir anheddau newydd o'r fath mewn clwstwr, pentrefan neu yn y cefn gwlad agored os yw'r annedd newydd yn ymgorffori ôl-troed gwreiddiol yr annedd bresennol ac yn addas yn y lleoliad,

Dywed Polisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y caniateir cynigion ar gyfer anheddau newydd o'r fath sy'n bodloni'r meini prawf canlynol lle bo'n briodol;

Caniateir cynigion i ail--adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol:

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;

2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;

3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;

4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;

5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn ailadeiladu llety preswyl dros dro neu adeilad a adeiladwyd o ddeunyddiau sydd ag oes fer;

6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sy'n ailadeiladu adeilad presennol oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;

7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd o ddyluniad da sydd yn fwy na'r adeilad presennol cyn belled nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;

8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:

i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd digonol wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;

ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;

iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll gwasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;

iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.

9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.

Efallai y bydd caniatâd cynllunio i ailadeiladu tŷ annedd yn destun amod i sicrhau:

10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau tu allan yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau, a/neu

11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl.

Cyfaint yr annedd bresennol yw 378 metr ciwbig ac mae'n mesur 12.2 (h) x 11.2 (ll) a 4 (u). Mae cyfaint y tri adeilad allanol presennol sydd wedi eu lleoli yng nghefn y safle, yn 236 metr ciwbig. Mae'r annedd arfaethedig yn 1590 metr ciwbig ac yn mesur 22.8 x 11.6 x 8.8 metr yn ei bwynt uchaf. Er y cydnabyddir bod yr annedd arfaethedig ar raddfa fwy nag ôl-troed yr annedd presennol a'r tai allan atodol sydd ar y safle ar hyn o bryd, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gan ei fod yn adlewyrchu graddfa a dyluniad eiddo eraill a welir yn yr ardal.

Mae'r adeiladau allanol presennol mewn cyflwr gwael ac nid yw eu cynllun o ansawdd uchel. Bydd eu dymchwel ac adeiladu annedd o ddyluniad o ansawdd uchel yn gwella edrychiad gweledol yr ardal.

Mae garej driphlyg a sied beiriannau yn cael eu cynnig hefyd fel rhan o'r cynllun. Mae'r garej arfaethedig yn mesur 8.3 (h) x 15.7 (ll) x 7.9 (u). Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod modd cyfiawnhau garej ar y raddfa hon oherwydd bod gan y teulu 5 o gerbydau. Disgwylir am gadarnhad pellach ynglŷn â'r anifeiliaid a'r peiriannau fydd yn cael eu cadw ar y safle. Mae'r cae amaethyddol y mae'r ymgeisydd yn berchen arno'n mesur 0.3 ha.

Effaith ar Eiddo cyfagos - Mae'r eiddo agosaf ar yr ochr arall i'r B4422 a dros 25 metr i ffwrdd o'r annedd arfaethedig ac nid yw union gyferbyn â'r uned arfaethedig. Oherwydd y pellteroedd hyn nid ystyrir y bydd y cynnig yn amharu ar fwynderau eiddo cyfagos.

Effaith ar yr ardal o gwmpas- Mae'r cynnig mewn lleoliad cefn gwlad agored. Nid oes patrwm datblygu amlwg yn yr ardal ac mae'r ardal o gwmpas yn cynnwys cymysgedd o wahanol fathau o dai sydd o wahanol faint a dyluniad.

Ystyrir bod maint, dyluniad y datblygiad a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio i'w adeiladu yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Mae'r cynnig yn golygu dymchwel yr annedd unllawr sydd yno ar hyn o bryd ynghyd â'r adeiladau allanol presennol sydd wedi eu lleoli tu cefn i'r annedd a chodi annedd ddeulawr fodern yn eu lle. Mae'r annedd arfaethedig yn fwy nag ôl- troed y bwthyn presennol ond mae dyluniad a maint y cynnig yn debyg i'r hyn a welir yn yr ardal.

Mae Polisi 54 Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Pholisi HP9 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu cyfnewid anheddau parhaol presennol os gellir dangos y bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr ardal yn sylweddol a'i fod yn addas ar gyfer y lleoliad a fod y cynllun yn un o ansawdd uchel. Mae'r cyfiawnhad ar gyfer y polisi hwn yn mynd ymlaen i ddatgan y gallai fod yn rhesymol i ganiatáu cyfnewid anheddau parhaol presennol cyhyd ag y bo'r cynnig yn cael effaith dderbyniol ar yr ardal o'i amgylch.

Mae golygfeydd o'r A5 (o gylchfan yr A55/Cyffordd 6 i Gefn Cwmwd yn cael eu cyfyngu gan gloddiau ar ochr y ffordd (pan fyddant yn eu dail). Lle gellir eu gweld, golygfeydd o'r to a'r ffenestri cramen fyddai i'w gweld.

Oherwydd llystyfiant ymyrgar (oddi ar y safle) a thirffurf lleol, mae'n debygol y bydd golygfeydd o'r A5115 wedi'u cyfyngu i gipoplygon anuniongyrchol, fydd fwyaf amlwg yn ystod misoedd y gaeaf.

Oherwydd maint a graddfa'r adeiladau arfaethedig bydd hwn yn annedd amlwg yn lleol o fewn pellter o 200 metr iddo, a'i gymeriad yn wahanol i'r annedd bresennol. Oherwydd y topograffi a'r llystyfiant, ni fyddai modd ei weld o'r de fel annedd cyflawn ac amlwg: Byddai'r llawr cyntaf a'r llawr uchaf/to i'w gweld.

Oherwydd yr uchod, ystyrir bod cyfnewid yr annedd unllawr presennol gydag adeilad deulawr newydd yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd o'i amgylch nac ar yr ardal.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n Esblygu - Mae'r cynnig yn cydymffurfio â meini prawf a restrir ym Mholisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n Datblygu fel y mae'r cynnig;

1. Mae'r tŷ wedi cael ei ddefnyddio yn ddiweddar fel tŷ parhaol

2. Nid yw'r tŷ wedi ei restru

3. Bwthyn unllawr yw'r eiddo presennol nad oes iddo rinweddau pensaernïol. Roedd yn arfer bod yn un o fân-ddaliadau'r Cyngor ac mae enghreifftiau i'w gweld mewn nifer o aneddiadau ar draws yr Ynys. Nid yw'r annedd yn adeilad rhestredig.

4. Mae yr adroddiad sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod angen gwaith adnewyddu mawr i'r annedd presennol

5. Mae'r tŷ newydd yn dŷ parhaol

6. Mae nifer o dai o amgylch y safle wedi lleoli yn ôl o'r B4422 ac mae'r bwriad ? yn creu mynedfa newydd sydd gyda llain gweledigaeth gwell. Mae maint a dyluniad y tŷ hefyd yn debyd I beth sydd o amgylch y safle.

7. Nid ystyrir bod y tŷ arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd ac mae’r cais wedi ei asesu gan swyddog tirlun sy’n casglu bod effaith y bwriad yn lleol i’r safle yn unig. Mae effaith y cynnig yn lleol i’r safle oherwydd topograffi a llystyfiant yr ardal.

Nid yw pwyntiau 8 a 9 yn berthnasol i’r cais yma.

10. Bydd rhaid dymchwel y tŷ a’r adeiladau allanol i gallu adeiladau’r tŷ newydd.

11. Bydd hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu’n ôl.

Bydd gwrychoedd newydd yn cael eu plannu ar hyd ffin y safle a fydd yn lleihau effaith y datblygiad ar yr ardal gyfagos.

Diogelwch y Briffordd – Bydd y fynedfa i gerbydau sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei chau a bydd y fynedfa amaethyddol bresennol yn cael ei newid i wasanaethu'r uned arfaethedig. Adeiladir mynedfa amaethyddol newydd i wasanaethu'r cae cyfagos. Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau fod y cynnig yn dderbyniol yn amodol ar gynnwys amodau priffyrdd safonol yn ymwneud â llain weledDuring, dŵr wyneb a bod y cynllun yn cael ei weithredu’n unol â’r cynlluniau a gyflwynwyd.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP9 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl cyfredol nac yn niweidio edrychiad yr ardal. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill rwy’n argymell caniatáu gydag amodau ar dderbyn cyfiawnhad gan yr ymgeisydd am yr angen am sied amaethyddol.

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 chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i’r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(03) Mae carthffos gyhoeddus gyfun yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig a dangosir ei lleoliad bras ar y Cofnod Carthffosydd Cyhoeddus Statudol atodedig. Bydd raid marcio lleoliad y garthffos yn gywir ar y safle cyn y bydd gwaith yn cychwyn ac ni chaniateir unrhyw ddatblygiad gweithredol o fewn 3 metr ar y naill ochr a’r llall i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn diogelu’r garthffos gyhoeddus ac osgoi niwed iddi fel bod modd gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr a sicrhau na fydd llygredd na niwed i'r amgylchedd.

(04) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ystlumod ag adar sydd wedi'u hamlinellu yn Rhan 9 yr adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Cambrian Ecology Ltd a gyflwynwyd dan gais cynllunio 36C351.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol yn cael eu diogelu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2445:16:P2	31/01/2017	Cynllun Safle Presennol
2445:16:P7	31/01/2017	Cynlluniau a drychiadau presennol
2445:16:P1a	16/02/2017	Cynllun lleoliad
2445:16:P3e	17/05/2017	Cynllun Safle Arfaethedig
EL(95)01 - A	31/01/2017	Manylion draenio
Adroddiad Cadarn	22/02/2017	Adroddiad draenio
2291:16:4	03/06/2016	Cynllun Arfaethedig Garej - Llawr a Drychiadau
Cambrian Ecology Ltd	10/05/2017	Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir

Adroddiad Cadarn	**31/01/2017**	**Adroddiad Strwythurol**
2445:16:P4	**31/01/2017**	**Cynllun Llawr Arfaethedig**
2445:16:P5	**31/01/2017**	**Drychiadau Arfaethedig**

o dan cais cynllunio rhif 36C351.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

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

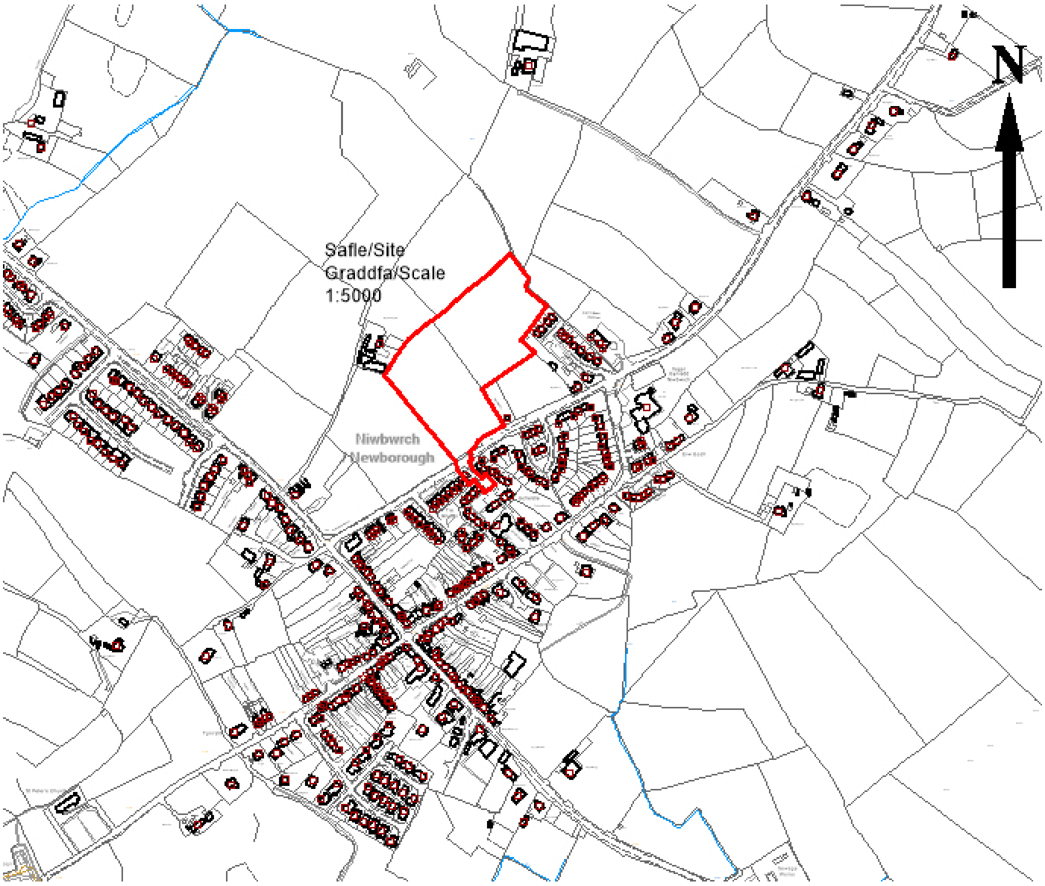
Rhif y Cais: **45LPA1029A/CC/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Learning

Cais llawn ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection of a new primary school together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to

Morawelon, Niwbwrch/Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn.

Yn ei gyfarfod ar 14 Mehefin 2017 argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle.

Cynhaliwyd yr ymweliad safle hwnnw ar 21 Mehefin, 2017 ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ym mhentref Niwbwrch ac mae gyferbyn â'r stad breswyl o'r enw Ucheldre. Ceir mynediad i'r safle oddi ar Lôn Twnti (B4421) a bydd y fynedfa yn cael ei hadeiladu wrth ymyl yr annedd o'r enw Morawelon. Mae eiddo o'r enw Bryn Howydd y tu ôl i'r safle ac mae rhifau 9-12 Ty'n Lôn Bach o flaen y caeau chwarae arfaethedig.

Mae'r ysgol arfaethedig ar dir sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer Niwbwrch fel y nodir y ffin honno ym Mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r safle hefyd y tu allan i'r ffin ddatblygu fel y diffinnir hi ym Mholisi TAI16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd esblygol, newydd.

Cais yw hwn i godi ysgol gynradd ardal newydd gyda lle parcio cysylltiedig ar gyfer oddeutu 180 o ddisgyblion, caeau chwarae ac ardaloedd addysgol, yn ogystal ag ystafell gymunedol. Mae'r adeilad yn mesur 100m o hyd x 34m ar ei letaf ar y cynllun. Mae tu blaen yr adeilad yn wynebu'r B4421. Ar ei bwynt uchaf mae'r adeilad yn 13.3 metr (y neuadd) i'r grib ond mae'r rhan fwyaf o'r adeilad yn llai na 8m i'r grib.

Mae'r cynllun yn rhan o'r Rhaglen Ysgolion yr Unfed Ganrif ar Hugain ar gyfer moderneiddio ysgolion yr ynys a bydd yn cymryd lle pedair ysgol leol ym Modorgan, Llangaffo, Dwyran a Niwbwrch.

Cefnogir y cais gan:

Adroddiad Ymgynghori Cyn-Gynllunio
Datganiad Dylunio a Mynediad
Adroddiad acwstig
Adroddiad Mwynderau Preswyl
Datganiad Tirlunio, Dylunio a Mynediad
Adroddiad Asesu Ecoleg
Asesiad Canlyniadau Llifogydd
Asesiad Archeolegol
Briff Archeolegol
Asesiad Trafnidiaeth
Adroddiad Dichonolrwydd Carbon isel neu Ddim Carbon
Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol
Strategaeth Draenio Kier
Cynllun Rheoli Cynefinoedd
Datganiad Dull Ecolegol

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith y datblygiad ar y dirwedd o'i gwmpas ac ar y briffordd, mwynderau preswyl, ecoleg a draenio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 31 - Tirlunio
Polisi 32 – Tirlunio
Polisi 34 – Diogelu Natur
Polisi35 - Diogelu Natur
Polisi 39 – Safleoedd Archaeoleg
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D10 – Anifeiliaid a phlanhigion
Polisi D15 Safleoedd Archaeoleg
Polisi D32 – Tirlunio
Polisi F7 – Defnyddio Ysgolion gan y Gymuned

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN4 – Bioamrywiaeth
Polisi EN12 – Safleoedd Archaeoleg
Polisi SG6 – Dŵr yn llifo oddi ar yr wyneb

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9 (2016)

NCT 5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur
NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
NCT 12 – Dylunio
NCT 18 – Trafnidiaeth
NCT 23 – Datblygu Economaidd

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Y Cynghorydd P Rogers - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd A Griffith - Dim ymateb hyd yn hyn – cynhaliwyd y broses ymgynghori cyn yr etholiadau

Awdurdod Priffyrdd - Dim gwrthwynebiad yn amodol ar gynnwys amodau priffyrdd safonol mewn perthynas â chynllun rheoli ar gyfer traffig adeiladu a thraffig gweithredol.

Adain Ddraenio – manylion draenio yn dderbyniol.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd - Dim ymateb hyd yn hyn

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol –
Paratowyd adroddiad ecolegol i gefnogi'r cais. Mae'n manylu ar ymholiadau a wnaed gan yr Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol ond mae egwyddor y mesurau lliniaru'n dderbyniol.

Dŵr Cymru – Yn argymell caniatáu gydag amodau mewn perthynas â dŵr wyneb.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Gofyn am wybodaeth bellach ynghylch y coridor tywyll rhwng y blychau ystlumod a'r llystyfiant.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd – Dylai'r cynnig gydymffurfio gydag argymhellion a amlinellir yn y ddogfen "Guidance Notes for the Reduction of Obtrusive Lighting" – GN01:2011

Ymateb gan aelodau o'r cyhoedd – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; codwyd rhybuddion ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Mai, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd 1 llythyr o wrthwynebiad wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn;

i) Wedi ei leoli ar lain las a tu allan i ffin ddatblygu'r pentref

ii) Byddai'r cynnig yn annog datblygiadau pellach ar y llain las

iii) Yr ymgeisydd yn dweud bod 9 safle wedi eu hystyried ond nid ydynt wedi datgelu pa safleoedd oedd y rheini.

iv) Byddai'n rhaid i ymgeisydd preifat ddangos nad oedd unrhyw ddewis arall ymarferol ac nid yw'n ymddangos yn briodol i ddisgwyl dim llai gan gorff cyhoeddus

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn ymateb fel a ganlyn;

i) Nid yw safle'r cais wedi ei leoli ar dir sydd wedi ei glustnodi fel llain las. Mae'r safle yn ymyl ffin ddatblygu Niwbwrch a'r rhan adeiledig o'r pentref. Mae Polisi 17 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu adeiladu cyfleusterau cymunedol yn ymyl ffin ddatblygu ar yr amod bod y safle'n addas a bod y cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill yn y Cynllun.

ii) Ystyrir pob cais yn ôl ei rinweddau ac yn unol â pholisïau ac ystyriaethau perthnasol.

iii) Mae'r Gwasanaeth Addysg wedi ymgynghori'n eang ar y cynigion cyn y cyflwynwyd y cais hwn. Rhaid i'r Pwyllgor yn awr yn ystyried rhinweddau cynllunio'r cais fel y cyflwynwyd ef.

iv) Trafodir yr ystyriaethau polisi yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r prif ystyriaethau cynllunio.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45LPA1029/CC/SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ar dir y tu cefn i Morawelon, Niwbwrch - Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd. 02/11/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad: Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin anheddiad Niwbwrch ond mae tu blaen y safle union yn ymyl ffurf adeiledig y pentref. Mae polisïau'r cynlluniau datblygu yn cefnogi creu adeiladau ac adnoddau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau presennol.

Effaith ar y dirwedd ac effeithiau gweledol: Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel tir amaethyddol. Mae lefelau'r safle'n codi o'r briffordd tuag at gefn y safle. Mae'r dyluniad a'r deunyddiau ar gyfer codi'r adeilad yn dderbyniol ac yn addas yn y lleoliad hwn.

Er bod yr adeilad yn debyg o ran ei faint i adeiladau amaethyddol modern; bydd maint y gwydr a'r lliwiau a'r deunyddiau gorffen yn ei wahaniaethu'n amlwg yn y dirwedd. Mae triniaethau wyneb a'r ardal parcio a gemau yn cyfuno i ymestyn elfennau o'r ffurf adeiledig.

O ran nodweddion y dirwedd a effeithir. ni fyddai unrhyw ffiniau gwrychoedd mewnol yn cael eu tynnu fel rhan o'r cynnig ond torrwyd rhywfaint o'r gwrychoedd ar y safle cyn cyflwyno'r cais. Fodd bynnag, gan nad oedd y gwaith yn golygu cael gwared ar y gwrychoedd nid oedd angen caniatâd cynllunio. Bydd y rhan hon o'r gwrychyn yn cael ei thynnu fel rhan o'r cynnig, fodd bynnag, gan fod

uchder y gwrychyn hwn wedi cael ei ostwng dan 1m, ystyrir ei fod yn 'Bwysig' dan y Rheoliadau Gwrychoedd oherwydd ei fod yn hanesyddol ac yn frith o rywogaethau.

Ar hyn o bryd, mae'r ffin gyda'r B4421 yn wal gerrig sydd wedi ei gorchuddio gyda mieri a bydd y wal yn cael ei chadw; fodd bynnag, bydd y drain duon a'r ynn yn cael eu tynnu. Er y cydnabyddir bod gwerth hanesyddol i'r gwrychyn, gellir cefnogi'r cynnig oherwydd bwriedir gwneud gwaith plannu ychwanegol ac o'r herwydd, mae'n cydymffurfio gyda gofynion Polisi 32 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Argymhellir cynllun plannu a fydd yn defnyddio rhywogaethau cynhenid yn bennaf. Mae CNC wedi codi pryderon ynghylch y posibilrwydd y bydd rhywogaethau ymwthiol yn cael eu plannu ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn disgwyl ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar ôl derbyn Cynllun diwygiedig ar gyfer Rheoli Cynefinoedd. Mae CNC wedi gofyn am amod yn dweud na ddylid cyflwyno unrhyw rywogaethau ymwthiol neu rai nad ydynt yn gynhenid i'r safle.

Mae'r safle ger rhan adeiledig yr anheddiad a chan fod y cynnig yn cadw'r rhan fwyaf o'r gwrychoedd presennol sydd wedi eu plannu ar hyd ffiniau'r safle a bod gwaith plannu ychwanegol wedi cael ei gynnig fel rhan o'r datblygiad, ni fydd y cynnig yn cael effaith weledol andwyol ar y dirwedd neu'r ardal leol gyfagos.

Treftadaeth Ddiwylliannol: Mae gwaith asesu archeolegol eisoes wedi cael ei wneud ar y safle. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn disgwyl ymateb gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd.

Effeithiau ar y Brifffordd: Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor ar yr amod fod amodau safonol yn cael eu cynnwys mewn perthynas â chynllun rheoli ar gyfer traffig adeiladu a thraffig gweithredol.

Mwynderau preswyl: Bydd y cynllun yn newid y safle'n ffisegol ac yn weledol. Yr eiddo a effeithir fwyaf yw Morawelon sydd yn nhu blaen y safle ac wrth ymyl y fynedfa arfaethedig i gerbydau, a 9-12 Ty'n Lon Bach sydd union o flaen y caeau chwarae a 33-35 Ucheldre a 21, 33 a 34 Tre Rhosyr sy'n gorwedd union gyferbyn â'r safle a Bryn Howydd sydd y tu cefn i'r safle. Mae pellter oddeutu 19.5 a 21 o fetrau rhwng drychiadau cefn yr eiddo ar ffordd Tŷ'n Lôn Bach a ffin y cae pêl-droed. Bwriedir codi ffens ddiogelwch 3m o uchder ar hyn ffin y safle a'r eiddo ar Tŷ'n Lôn Bach a bydd y gwrychyn a'r coed presennol sydd wedi eu plannu ar hyd ffin y safle'n cael eu cadw. Mae 46 o fetrau rhwng cefn Mor Awelon a'r cae chwarae a bwriedir codi ffens ddiogelwch 2 fetr o uchder rhwng ffin y safle a ffin Mor Awelon. Bydd y gwrychyn sydd yno'n barod yn cael ei gadw a hydd hynny'n gwarchod mwynderau deiliaid yr eiddo. Mae 44m o bellter rhwng cefn yr eiddo a adwaenir fel Bryn Howydd a bydd y trac rhedeg arfaethedig a'r coed presennol yn cael eu cadw a bwriedir gwneud gwaith plannu ychwanegol. Bydd ffens ddiogelwch 2 fetr o uchder yn cael ei chodi ar hyd y ffin rhwng yr annedd bresennol a'r ysgol. Oherwydd y pellteroedd rhwng yr anheddau presennol a'r cynnig ac oherwydd y ffaith y bwriedir cadw'r gwrychyn presennol a gwneud gwaith plannu ychwanegol, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

Mae'r safle o flaen y B4421 sy'n ffordd brysur ac ni fydd y traffig ychwanegol a gynhyrchir gan y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Defnyddir y safle'n bennaf yn ystod tymor yr ysgol, ond mae'r cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer defnydd cymunedol ehangach sy'n debygol o ymestyn y defnydd a wneir o'r adeilad, gan gynnwys ei ddefnyddio gyda'r nos a'r tu allan i dymor yr ysgol. Oherwydd manteision y cynllun fel adnodd ar gyfer y gymuned yn ehangach a'r gwaith sgrinio sydd eisoes yn bodoli ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo cyfagos yn 9-12 Tŷ'n Lôn Bach, nid ystyrir y bydd unrhyw faterion yn codi a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae gwybodaeth ychwanegol mewn perthynas â'r cynllun ar gyfer y goleuadau allanol arfaethedig wedi cael ei chyflwyno ac mae'r manylion yn cadarnhau bod lefelau'r goleuni a ollyngir ar eu huchaf, ymhell o fewn o canllawiau a argymhellir. Mae'r cynllun goleuo arfaethedig yn addas i'r pwrpas o ran ystyriaethau diogelwch ac ni fydd yn cael effaith ar awyr y nos nac ychwaith yn effeithio'n andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos. Mae angen eglurhad pellach ynghylch effaith bosibl y cynllun goleuo arfaethedig ar rywogaethau a ddiogelir.

Ecoleg: Cefnogir y cais gan Gynllun Rheoli Cynefinoedd, Datganiad Dull Ecolegol ac asesiadau ecolegol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn disgwyl ymateb gan yr ymgeisydd a fyddai'n egluro ac yn amlinellu'r ymrwymiad i'r manylion a ddarparwyd yn y Datganiad Dull Ecolegol.

Draenio: Mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac adroddiad a manylion draenio ychwanegol wedi eu cyflwyno i gefnogi'r cais. Mae'r cynllun bellach wedi ei ddiwygio a bydd y gwastraff budr yn mynd i'r brif garthffos sydd wedi ei lleoli yn y stad breswyl gyferbyn. Mae Dŵr Cymru ac Adain Ddraenio'r awdurdod wedi cadarnhau bod y cynllun draenio arfaethedig yn dderbyniol.

7. Casgliad

Mae egwyddor y cynllun yn dderbyniol yn nhermau polisi. Ystyrir bod yr effeithiau ar yr ardal o gwmpas y cynnig ac ar y dreftadaeth ddiwylliannol yn dderbyniol; cynigir amodau i liniaru effeithiau gweledol, er enghraifft tirlunio. Ystyrir bod yr effeithiau ar fwynderau preswyl yn dderbyniol. Fodd bynnag, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn disgwyl am gadarnhad gan ymgyngoreion technegol a Chyfoeth Naturiol Cymru eu bod yn fodlon â materion ecolegol

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amod a ganlyn:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad yr ymwna'r caniatâd cynllunio hwn â fo cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion mewn perthynas â dylunio ac adeiladu'r fynedfa arfaethedig a'i rhyngwyneb gyda'r briffordd, gan gynnwys manylion llawn am yr holl droedffyrdd cyhoeddus, croesfannau ar gyfer cerddwyr a gwaith cysylltiedig gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith wedyn yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn cychwyn defnyddio'r ysgol.

Rheswm: Er budd diogelwch y priffyrdd ac er mwyn sicrhau bod datrysiad peirianyddol wedi'i ddylunio'n briodol yn cael ei weithredu.

(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys, ond ni fydd wedi ei gyfyngu i'r isod:

i) Y ffordd y bydd cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau yn mynd i mewn ac allan o'r safle
ii) Lle parcio ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr
iii) Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iv) Storio peiriannau a deunyddiau
v) Cyfleusterau golchi olwynion lle mae hynny'n briodol

Bydd yr ymgeisydd yn sicrhau y glynir wrth ofynion y cynllun a gymeradwywyd drwy gydol y broses o adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros weithgareddau adeiladu a hynny er budd mwynderau a diogelwch ar y briffordd.

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

- **Adroddiad ar yr Ymgynghoriad cyn cyflwyno cais cynllunio**
- **Datganiad ar y Dyluniad a'r Fynedfa**
- **Adroddiad ar Fwynderau**
- **Asesiad Trafnidiaeth**
- **Adroddiad Archeolegol**
- **Briff Cadw Golwg ar y Gwaith Archeolegol**
- **Datganiad ar Dirlunio, Dyluniad a Mynediad**
- **Adroddiad ar yr Asesiad Ecolegol**
- **Asesiad Canlyniadau Llifogydd**
- **Astudiaeth i'r Posibilrwydd o ddefnyddio Technoleg Carbon Isel neu Ddim Carbin**
- **Adroddiad ar yr Arolwg Ystlumod**
- **Strategaeth Ddraenio Kier**
- **Cynllun Rheoli Cynefinoedd 2018 – 2023**
- **Adroddiad Acwstig**
- **Datganiad ar y Dull Ecolegol**

ED176-PL(00)01 – Adolygiad B – Cynllun Lleoliad
ED176-PL(00)02 – Adolygiad A – Cynllun Bloc
ED176-PL(00)03 – Adolygiad P1 – Cynllun Llawr Arfaethedig
ED176- PL(00) 04 – Adolygiad P2 – Drychiadau Arfaethedig - Taflen 1
ED176- PL(00) 05 – Adolygiad P2 – Drychiadau Arfaethedig - Taflen 2
ED176- PL(00) 06 – Taflen Delweddau
ED176- PL(00) 07 – Croestoriadau Cyfredol ac Arfaethedig o'r Safle

CS89284-CAP-00-XX-DR-L-0001 – Adolygiad P4 – Prif Gynllun Tirlunio
CS89284-CAP-00-XX-DR-L-0002 – Adolygiad P2 – Croestoriadau o'r Tirlun
CS89284-CAP-00-XX-DR-L-0004 – Adolygiad P4 – Cynllun Plannu
NEWB-KR-00-XX-DR-C-0002_P2 – Gwaith Adeiladu hyd at y Gwaith Tirlunio Caled a'r Fynedfa i'r Maes Parcio
NEWB-KR-00-XX-DR-C-0003-P3 – Opsiwn 2 – Gosodiad Arfaethedig y Draeniau
NEWB-ATK-XX-00-DR-E-6002_P2 – Gosodiad y Goleuadau Allanol a'r Camerâu Goruchwylio

o dan cais cynllunio rhif 45LPA1029A/CC/ECON a'r manylion hynny y mae'n bosib y bydd rhaid eu cymeradwyo dan amod(au) uchod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

This page is intentionally left blank

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

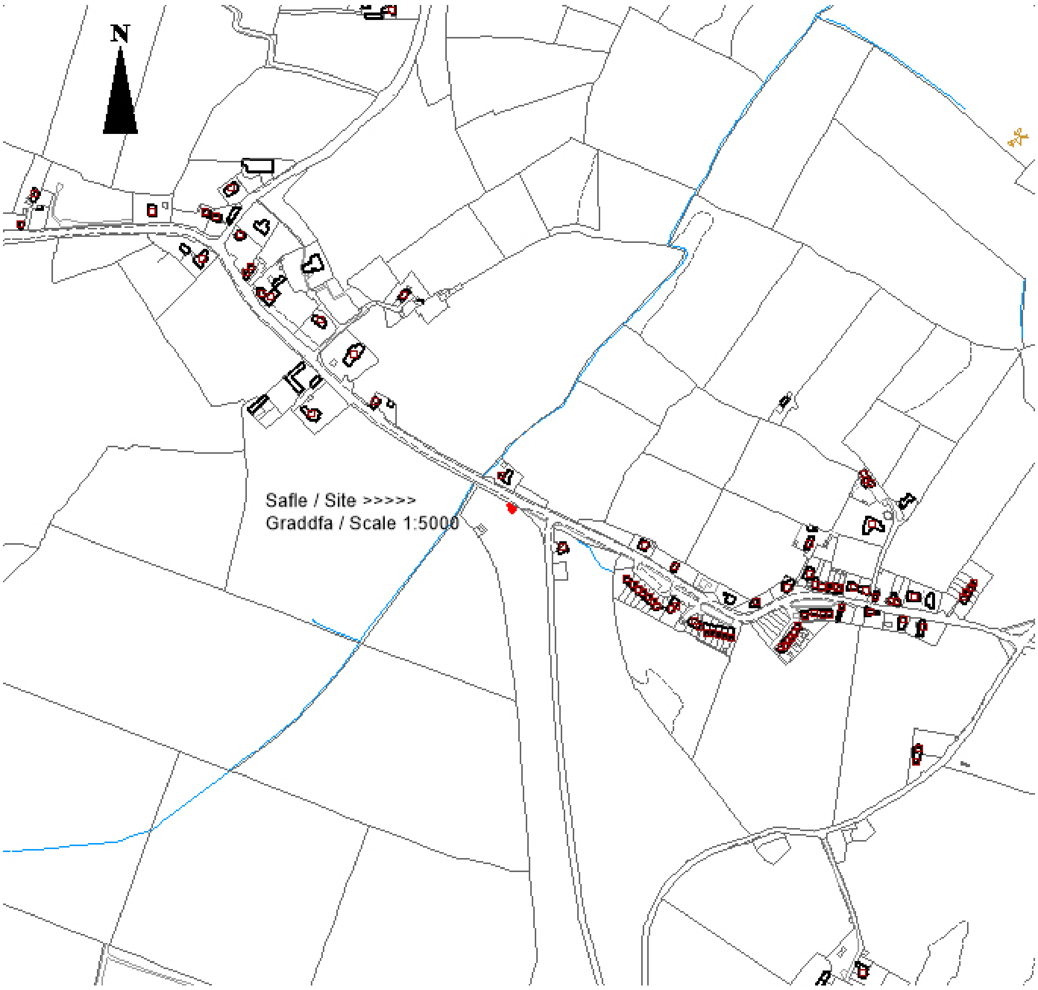
Rhif y Cais: **15C224/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Bodorgan Community Council

Cais i lleoli arwydd heb ei oleuo ar dir tu cefn i gilfaen yn / Application for the siting of a non-illuminated sign to the rear of the lay-by at

Hermon



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cynnig ar gyfer bwrdd arddangos cymunedol ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor ac y cyflwynwyd rhybudd yn ei gylch.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais i'r de o bentref Hermon i gyfeiriad Llangadwaladr.

Bydd y bwrdd arddangos cymunedol arfaethedig yn cael ei leoli y tu ôl i'r gilfan gyfredol.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 22 – Hysbysebu

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

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

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Bryan Owen – Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad

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

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/07/2017 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i leoli bwrdd arddangos heb ei oleuo ar gyfer arddangos gwaith celf a gynhyrchir gan y gymuned fel rhan o brosiect cymunedol ehangach. Mae'r bwrdd y bwriedir ei godi'n mesur 2.4 metr o hyd a 1.65 metr o led. Bydd y bwrdd yn ddwyieithog – yn y Gymraeg a'r Saesneg. Ystyrir bod y deunydd y bwriedir ei ddefnyddio – sef pren, yn dderbyniol. Oherwydd maint y cynnig a'i leoliad, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau lleol nac ychwaith ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol.

Nid ystyrir y byddai'r bwrdd arddangos arfaethedig yn effeithio ar fwynderau cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lân a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(02) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er lles mwynderau

(05) Ni chaniateir gosod nac arddangos yr hysbyseb mewn modd a fydd yn cuddio, neu'n amharu ar ddehongliad unrhyw arwydd traffig ffordd, signal rheilffordd neu gymorth llywio yn y dwr neu yn yr awyr, neu mewn unrhyw fodd arall a fydd yn peryglu'r defnydd o unrhyw briffordd, rheilffordd, dyliffordd neu faes awyr (sifil neu filitaraidd).

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac hefyd yn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch cerbydau a cherddwyr.

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
5-6	**05/06/2017**	**Cynllun lleoliad a Cynllun Safle Arfaethedig**
4	**05/06/2017**	**Manylion Arwydd Arfaethedig**
8	**05/06/2017**	**Manylion Arwydd Arfaethedig**
2	**05/06/2017**	**Gwybodaeth Ychwanegol**

o dan cais cynllunio rhif 15C224/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

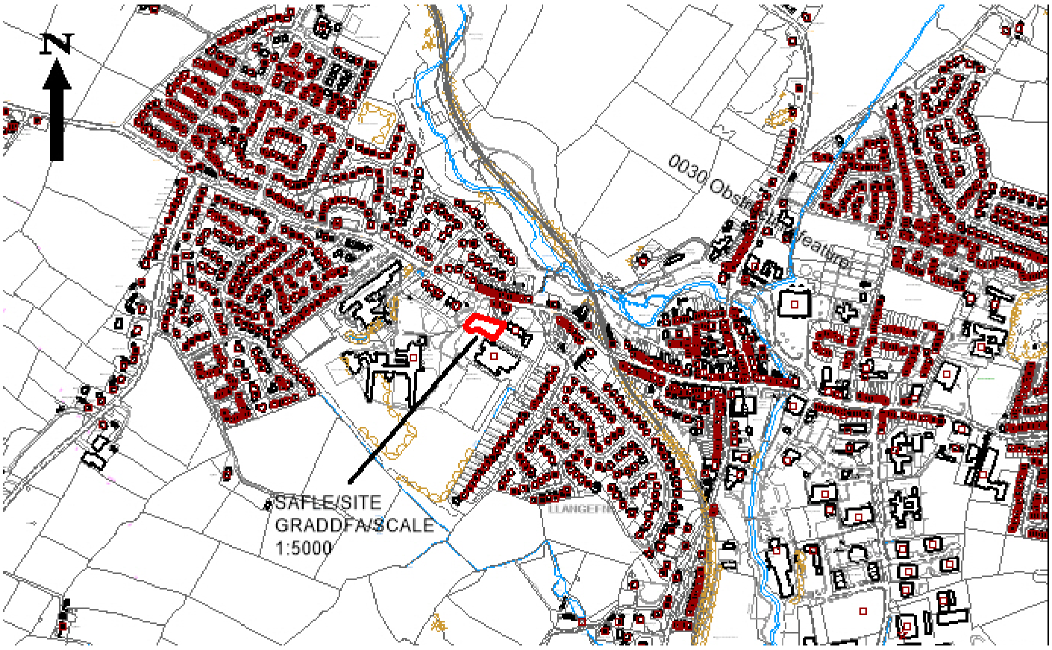
Rhif y Cais: **34C694B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Peter Davies

Cais llawn i greu parc chwaraeon trefol ar dir ger / Full application for the creation of an urban sports park on land adjoining

Canolfan Hamdden Plas Arthur Leisure Centre, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd mai'r cyngor yw perchennog y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle ger Canolfan Hamdden Plas Arthur. Mae'r tir yn wag ar hyn o bryd; fodd bynnag, fe'i defnyddiwyd ddiwethaf fel parc sglefrio.

Mae'r cais yn gais llawn i greu parc sglefrio trefol ar dir ger Plas Arthur, Llangefni.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi ynghyd â'r effaith a gaiff ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 – Yr Amgylchedd
Polisi CH1 – Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 14 – Cyfleusterau Adloniant a Hamdden
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi CC1 – Cyfleusterau Cymunedol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol – Y Cyng Dylan Rees - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol – Y Cyng Nicola Roberts - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol – Y Cyng Bob Parry - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Yr Adran Briffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Gosodwyd rhybuddio ger y safle a rhoddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 10 Gorffennaf 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA471/CC – Darparu parc sglefrio yng Nghanolfan Hamdden Plas Arthur, Llangefni – Caniatawyd ar 6/3/03

34C694 – Cais llawn i greu parc sglefrio trefol ar dir ger Plas Arthur, Llangefni – 12/5/16 - Caniatawyd

34C694A/DIS – Cael gwared ag amod (02) (goleuadau) o gais cyfeirnod 34C694 – Cytunwyd i gael gwared ar yr amod ar 28/7/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddarparu parc sglefrio ar safle'r cais eisoes wedi ei sefydlu gyda chaniatáu cais cyfeirnod 34C694 ar 06/03/03. Mae'r cais cyfredol yn gais diwygiedig ac yn cynnwys y newidiadau a ganlyn:-

- Ail-leoli'r Cylch Pêl-fasged
- Rhai newidiadau i'r math o offer ar y safle a'i ail-leoli o fewn y safle
- Codi 5 o bolion goleuadau yn lle'r 3 a gymeradwywyd yn flaenorol

Y Cylch Pêl-fasged

Bydd y cylch pêl-fasged yn cael ei ail-leoli i Ogledd Ddwyrain y safle. Bydd fens 3 metr o uchder wedi ei gorchuddio â phowdr du yn cael ei chodi o amgylch y maes pêl-fasged.

Polion Goleuadau

Bwriedir codi 5 o bolion goleuadau 8 metr o uchder. Mae manylion cefnogol a gyflwynwyd gyda'r cais yn rhoi gwybodaeth ychwanegol am y goleuni a fydd yn cael ei ollwng o fewn y safle ac yn ei ymyl. Mae lefelau 'lux' y goleuadau wedi lleihau'n sylweddol ers y cais cynllunio blaenorol, fodd bynnag, mae angen 2 o bolion ychwanegol er mwyn dosbarthu'r golau'n wastad ar y safle. Bydd y goleuni a ollyngir o'r cais cyfredol yn cael llai o effaith ar yr ardal gyfagos na'r lefel a ganiatawyd yn flaenorol ar y safle.

Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi CH1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisïau 14 a 17 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi CC1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cefnogi datblygiad cyfleusterau adloniant a hamdden o fewn ffiniau datblygu o fewn neu ar gyrion aneddiadau eraill.

Mae Polisi 42 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn hyrwyddo dyluniad o ansawdd uchel ac yn cadarnhau bod edrychiad y datblygiad arfaethedig a'i berthynas gyda'r ardal o'i gwmpas yn ystyriaethau o bwys.

Effaith ar yr ardal gyfagos

Lleolir y safle mewn ardal a ddynodir yn Ardal Dirwedd Arbennig dan ddarpariaethau Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad neu edrychiad yr ardal dirwedd arbennig.

Effaith ar eiddo cyfagos

Lleoli y parc sglefrio oddeutu 4 metr o ffiniau'r eiddo y tu cefn iddo ac oddeutu 15-25 o fetrau o'r eiddo agosaf, sef Dingle View, Morswyn a Lluest sydd ar Lôn Cildwrn. Mae' egwyddor parc sglefrio eisoes wedi ei ganiatáu fel rhan o gais cynllunio blaenorol, cyfeirnod 34C694. Nid ystyrir y byddai'r newidiadau a gynigir fel rhan o'r cynllun hwn yn cael unrhyw effaith bellach ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

7. Casgliad

Ystyrir bod y newidiadau a gynigir i safle'r cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r holl bolisïau a restrir uchod. Ni chaiff unrhyw effaith bellach ar eiddo preswyl na'r ardal dirwedd arbennig.

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: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni fydd y goleuadau allanol a gymeradwyir yma ymlaen rhwng 21.30pm a 9.00am y diwrnod canlynol.

Rheswm: Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 34C694B.

Cynllun Lleoliad		**7/6/17**
Cynllun o'r Safle Arfaethedig	**LUSP-PSP01 Rev H**	**7/6/17**
Ffens (Maes Pêl-fasged)	**DUO 6 Sports**	**19/6/17**
Cynllun Goleuo	**PO3**	**7/6/17**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

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

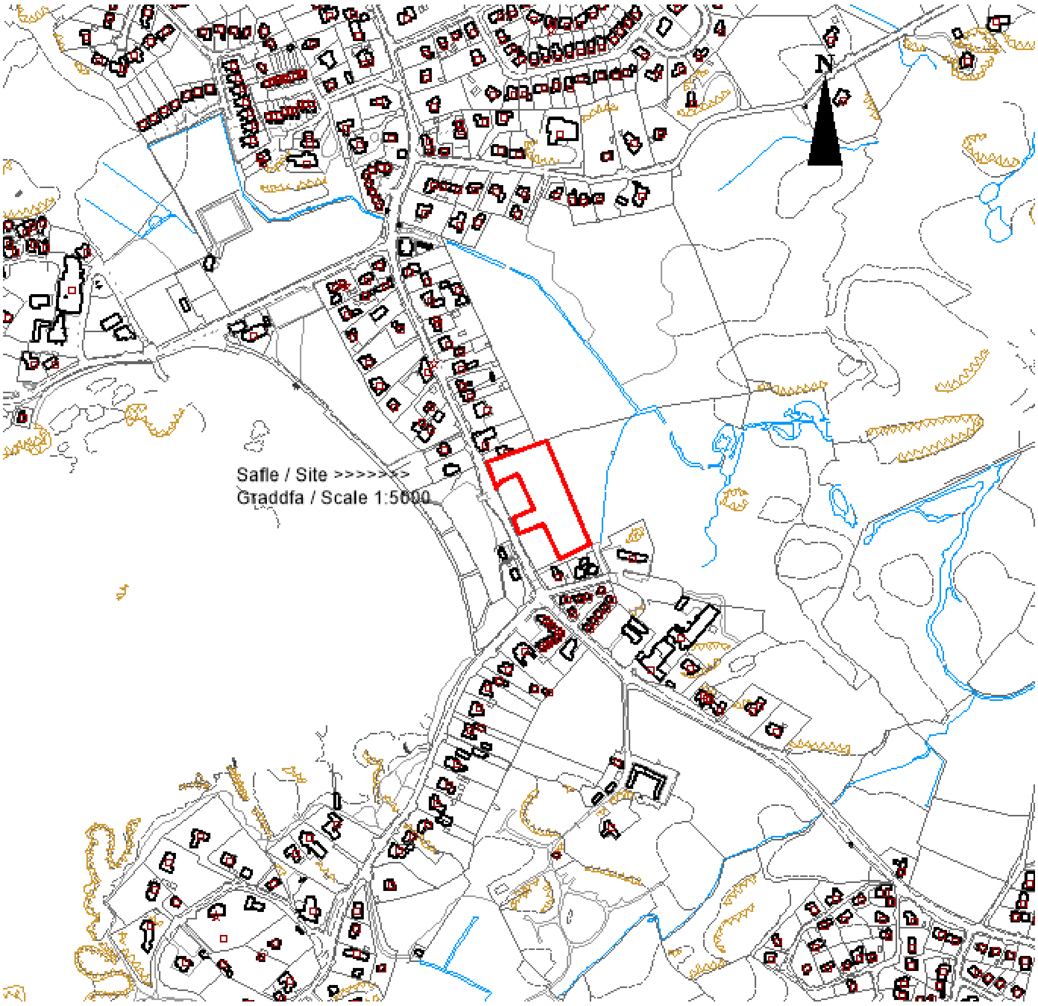
Rhif y Cais: **46C137F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

S V Owen & Son Ltd

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 18 o anheddau ynghyd â ffurfio mynedfa newydd i gerbydau yn / Outline application with some matters reserved for the erection of 18 dwellings together with the formation of a new vehicular access at

The Old Cricket Ground, Lon St Ffraid, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli gyferbyn â'r maes parcio a'r promenâd yn Nhrearddur, oddi ar Lôn Isallt ac mae'n cefnu ar gwrs golff a adeiladwyd mewn cysylltiad â'r Beach Hotel, sydd wedi ei lleoli rhwng y safle a'r Lasinwen i'r dwyrain. Mae oddeutu 0.65 hectar i gyd.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn i godi 18 o anheddau ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau. Gofynnir am gael cymeradwyo'r fynedfa a gosodiad y datblygiad fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol hwn.

Mae'r cais yn un am 18 o anheddau yng nghefn neu ar ochr ddwyreiniol y safle a mynedfa newydd i gerbydau mewn lleoliad gwahanol i fynedfa gyfredol y safle.

Mae'r cynlluniau'n dangos yr anheddau cyfredol ym mlaen y safle ac yn amodol ar ganiatáu cais 46C137E, yr anheddau wedi eu hail-leoli ond nid oes wnelo hyn â'r cais cynllunio hwn.

Fel yr eglurwyd yn yr Ymgynghoriad cyn cyflwyno cais, nid yw dyluniad yr anheddau arfaethedig a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd wedi ei gynnwys fel mater a gadwyd yn ôl. Mae'r paramedrau arwyddol o uchder yr adeiladau a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio'n dangos y byddai'r anheddau sy'n destun y cais amlinellol hwn hyd at dri llawr o uchder.

Mae lefelau'r safle wedi cael eu codi'n unol â chaniatâd cynllunio 46137F. Caniatâd cynllunio amlinellol yw hwn ond ymddengys y bydd y lefelau yn rhan ddwyreiniol y safle'n cael eu codi eto. Yn disgwyl eglurhad gan yr asiant ynghylch lefelau cyfredol ac arfaethedig y safle ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

2. Mater(ion) Allweddol

- A yw'r cais cynllunio amlinellol arfaethedig am 18 o aneddau'n dderbyniol o ystyried y cynllun datblygu ac ystyriaethau cynllunio eraill perthnasol
- A yw'r cais yn dderbyniol o ystyried y risg llifogydd
- Perthynas y datblygiad arfaethedig gyda'r caniatâd cynllunio llawn sydd eisoes yn bodoli dan gyfeirnod 46C137E
-

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A1: Argaeledd Tir ar gyfer Tai
Polisi A2: Lleoliad Tai
Polisi A3: Graddfa a Chyflwyniad Graddol Tai
Polisi A6: Anheddau yn y Cefn Gwlad
Polisi A7: Cyflenwad 5 mlynedd
Polisi A9: Tai Fforddiadwy
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28: Llechi Naturiol
Polisi D29: Safon y Dyluniad
Polisi D32: Tirlunio

Polisi FF12: Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1: Cyffredinol
Polisi 26: Parcio
Polisi 28: Llifogydd Môr ac Afonydd
Polisi 31: Ardal Dirwedd Arbennig
Polisi 32: Tirlunio
Polisi 42: Dylunio
Polisi 48: Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai
Polisi 49: Trefi/Pentrefi Diffiniedig, Cynnig T41 Y Cae Criced

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi EN1: Cymeriad y Dirwedd
Polisi TR3: Dyluniad y Priffyrdd
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi HP1: Cyflenwad 5 mlynedd
Polisi HP2: Dwyster Tai
Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7: Tai Fforddiadwy – Anghenion Tai
Polisi SG2: Datblygiad a Risg Llifogydd
Polisi SG5: Gorlif Dŵr Wyneb

Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd sy'n Esblygu (2011 - 2026)
PS1: Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant
PS2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
ISA1: Darpariaeth Isadeiledd
ISA5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Effeithiau Traffig
PS5: Datblygiad Cynaliadwy
PCYFF1: Meini Prawf Datblygu
PCYFF2: Dyluniad a Siapio Lle
PCYFF2: Dylunio a Thirlunio
PCYFF5: Arbed Dŵr
PS13: Darparu Tai
TAI1: Cymysgedd Priodol o Dai
TAI19: Trothwyon a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
TAI15: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
T37: Tai ger Ffordd Penmynydd
PS16: Cadwraeth yr Amgylchedd Naturiol a'i Wella

Canllawiau Cynllunio Atodol "CCA"
Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig
CCA Tai Fforddiadwy
CCA Safonau Parcio
CCA Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
CCA Ymrwymiadau Cynllunio

Polisi Cynllunio Cymru 9fed Argraffiad

Nodyn Cyngor Technegol "NCT"2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
NCT12: Dyluniad
NCT15: Datblygiad a'r Risg o Lifogydd
NCT18: Trafnidiaeth
NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – gofyn am gael cyfeirio'r cais cynllunio i'r pwyllgor oherwydd llifogydd, priffyrdd a dwyster.

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas – wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd gor-ddatblygiad, gor-lwytho'r isadeiledd carthffosiaeth, problemau traffig, ansawdd bywyd y trigolion, yr angen am y math yma o dai ar gyfer pobl leol, mae'r safle mewn parth llifogydd, pryderon difrifol ynghylch gorlif dŵr. Gofyn am ymweliad safle.

Cyngor Cymuned Trearddur – yn gwrthwynebu'r cais ac yn dymuno gwneud y sylwadau canlynol:

Anghenion Tai Lleol – ddim yn cwrdd ag anghenion tai'r gymuned, dim unedau fforddiadwy wedi eu cynnwys ac mae yna eisoes nifer fawr o safleoedd lle mae caniatâd cynllunio wedi ei roddi ond dim gwaith adeiladu wedi cychwyn.

Gor-ddatblygiad – bydd 18 o anheddau ychwanegol yn rhoi cyfanswm o 34 o anheddau tri llawr. Mae lefel y ddaear wedi cael ei chodi oddeutu 2 fetr a bydd y datblygiad cyfan yn sylweddol uwch na'r datblygiad a ganiatawyd yn wreiddiol am 17 o anheddau mewn lleoliad amlwg yn y pentref, bydd yn dominyddu'r tirlun ac yn cael effaith negyddol ar yr ardal/ar drigolion. Dim digon o le parcio ar gyfer y nifer a'r mathau o geir/cychod sy'n debygol o fod yn y datblygiad.

Risg gynyddol o lifogydd – mae'r safle'n darparu llwybr llifogydd naturiol rhwng Trearddur a'r Lasinwen. Mae'r safle wedi cael ei godi er mwyn sicrhau datblygiad na fyddai'n cael ei effeithio gan lifogydd. Fel y gwelwyd eisoes, nid yw'r gwaith a wnaed ar yr amddiffynfeydd môr a darparu gwli i lawr ochr y safle yn gallu ymdopi gyda'r dŵr sy'n llifo i lawr yr allt tuag at gyffordd Lôn Ravenspoint. Mae codi lefel y ddaear yn golygu bod llif naturiol y dŵr llifogydd yn cael ei ddargyfeirio i lawr Lôn St Ffraid tuag at eiddo eraill.

Mae yna adegau pryd byddai'r ffordd fynediad, y ffordd ben-gaead a'r gerddi dan ddŵr a dyna pam y mae mynedfa i'r safle sydd yn agosach at y swyddfa bost yn cael ei hystyried. Mae'r fynedfa hon wedi cael ei chodi'n sylweddol er mwyn sicrhau y byddai unrhyw ddŵr llifogydd yn cael ei ddargyfeirio ymhellach i lawr Lôn St Ffraid i fwy o dai.

Isadeiledd Annigonol – mae problemau traffig a pharcio sylweddol yn Nhrearddur a byddai symud y fynedfa i'r stad i ardal sydd eisoes â phroblem tagfeydd yn dwysau'r broblem ac yn cynyddu'r risg o anafiadau, yn amharu ar gerddwyr sy'n defnyddio'r cyfleusterau cyfagos ac o'r herwydd yn cael effaith andwyol ar ansawdd bywyd y trigolion.

Byddai cau Lôn St Ffraid am ba reswm bynnag yn cael effaith fawr ar y gymuned ehangach.

Ni ddaw'r datblygiad ag unrhyw fudd i'r economi leol ac ni fydd ychwaith yn gwella'r amgylchedd. Bydd modd ei weld o'r Lasinwen. Dylid rhoi ystyried i'r ffaith bod y Lasinwen yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig.

Nid yw'r eiddo'n fforddiadwy i bobl leol ac ni fydd y datblygiad yn gwarchod nac yn cryfhau'r Iaith Gymraeg/y diwylliant Cymreig nac ychwaith yn hyrwyddo ei defnydd fel rhan hanfodol o fywyd y gymuned.

O'r herwydd, mae angen ymweliad safle a thrafodaeth gyda thrigolion lleol cyn gwneud unrhyw benderfyniad.

Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio – Er bod y system ar gyfer draenio dŵr wyneb yn ymddangos yn ddigonol, byddai'n ddoeth trefnu cyfarfod i drafod y manylion cyn cyflwyno unrhyw geisiadau mewn perthynas ag unrhyw fater sydd wedi ei gadw yn ôl.

Cafodd y gwaith gwella ar strwythur yr arfordir cyfagos y cyfeirir ato yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd, ei wneud gan yr Awdurdod hwn dan y pwerau a ganiateir iddo ar gyfer gwarchod yr

arfordir ac nid yw'r wal felly wedi ei dynodi'n strwythur amddiffyn rhag llifogydd. O ganlyniad, byddai angen cadarnhad ysgrifenedig i ddangos bod trefniadau boddahol yn eu lle ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r holl nodweddion amddiffyn rhag llifogydd a nodir yn yr adroddiad hwn.

Dylid cadw'r llwybr llifogydd a ddangosir ger y safle arfaethedig, yn lân ac yn rhydd o unrhyw rwystr. O'r herwydd, awgrymir na ddylid cychwyn unrhyw waith ar safle'r datblygiad hyd oni fydd manylion digonol wedi cael eu cyflwyno i'r Gwasanaeth Cynllunio Lleol, i brofi bod y sianel yn gwbl weithredol. Yn ychwanegol at hyn, dylid darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y sianel agored sy'n cadarnhau perchenogaeth ac sy'n dangos sut y byddir yn mynd ati i sicrhau ei gweithrediad yn y dyfodol ac am oes y datblygiad.

Mae CNC yn awgrymu y dylai'r materion a godir yn yr e-bost gan wrthwynebydd gael eu hanfon ymlaen at yr ymgeiswyr er mwyn rhoi iddynt y cyfle i ymateb yn uniongyrchol ac i roi sylw i'r pwyntiau penodol ynghylch y canfyddiad o risg gynyddol o lifogydd mewn eiddo cyfagos.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd

Cynllun Datblygu cyfredol – Mewn ymateb cynhwysfawr i'r ymgynghoriad, eglurir bod polisi A2 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd (1993) yn caniatáu tai ar gyrion aneddiadau yn amodol ar yr ystyriaethau a restrir ac ar yr amod bod y safle wedi ei ddynodi'n safle ar gyfer tai T41 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (1996) ar gyfer 14 o unedau ac mae caniatâd cynllunio ar gyfer 17 o anheddau fel rhan o'r dyraniad hwn. Yn y CDU a Stopiwyd (2005), mae'r safle y tu allan i ffin anheddiad Trearddur ac er nad yw'r CDU wedi ei fabwysiadu, mae gwaith arno wedi datblygu i'r fath raddau fel bod modd ei gymryd fel ystyriaeth gynllunio o bwys wrth roi sylw i'r cais cynllunio hwn. Roedd Cynllun Fframwaith Gwynedd i fod yn berthnasol am y cyfnod 1991-2006, Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn am 1991-2001 a'r CDU am y cyfnod rhwng 2001-2016. Wrth ystyried y math hwn o ddatblygiad, rhaid cymryd i ystyriaeth oed y cynllun datblygu a'r CDU ynghyd â pholisi cynllunio cenedlaethol.

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n Esblygu – Caiff polisïau cynllunio perthnasol eu dyfynnu ac mae'r CDLl ar y Cyd bellach yn ystyriaeth gynllunio o bwys i bwrpas rheoli datblygu. Caiff y polisïau perthnasol yn y CDLl ar y Cyd eu rhestru yn y rhan briodol o'r adroddiad hwn isod ac fe eglurir y bydd y CDLl ar y Cyd yn disodi'r cynlluniau cyfredol pan gaiff ei fabwysiadu. Tybir y bydd hyn yn digwydd ym mis Mehefin neu Orffennaf 2017. Oherwydd y gwrthwynebiadau sy'n parhau i'r Newidiadau Materion yn Codi mewn perthynas â pholisïau TAI5 a TAI 7, ni fedrir rhoi ond ystyriaeth gyfyngedig i'r elfen honno o'r polisïau hyn sy'n ymwneud â'r Farchnad Dai Leol. Fodd bynnag, cafodd y safle safle hwn ei ystyried fel un ar gyfer ei gynnwys yn y CDLl ar y Cyd ond nid yw'r Cyngor wedi derbyn unrhyw gyfarwyddyd gan yr Arolygydd i'w gynnwys o fewn ffin ddatblygu Trearddur. Byddai cymeradwyo'r safle'n groes i'r strategaeth yn y cynllun sy'n esblygu a byddai'n cael effaith ar lefel y twf disgwyliedig mewn aneddiadau a nodir ym mholisi TAI 15.

Cyflenwad Tai Pum Mlynedd – Oherwydd y newidiadau a wnaed i TAN 1 (2015), ni fedr y Cyngor ddangos bod ganddo gyflenwad tai 5 mlynedd. Cynigiwyd y safle ar gyfer ei gynnwys yn y CDLl ar y Cyd ond ni chafodd ei gynnwys. Hefyd, bydd mabwysiadu'r CDLl ar y Cyd ym mis Mehefin neu Orffennaf yn sicrhau cyflenwad o dai am 5.4 blynedd.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd – Mae ffin y safle oddeutu 65 metr o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yr "AHNE" a dylai'r datblygiad gydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol yng Nghynllun Rheoli'r AHNE Ynys Môn 2015-2020. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn gyffredinol ond argymhellir yr isod er mwyn cydymffurfio gyda'r polisïau:

1. Rhaid i'r ACLl gymeradwyo unrhyw driniaethau i arwynebeddau/cladin.
2. Nid yw'r cynlluniau neu'r DAS yn dangos bwriad i wneud unrhyw waith plannu neu waith bioamrywiaeth / gwaith ar y dirwedd. Mae angen i'r ymgeisydd wneud gwaith pellach i ymchwilio'n llawn i'r posibiliadau o integreddio'r rhain yn y dyluniad cyffredinol.
3. Nid oes unrhyw fanylion am y dirwedd galed gan gynnwys waliau terfyn / deunyddiau ffensio neu ddyluniad. Dylid cyflwyno'r rhain ar gyfer eu cymeradwyo.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dylai adroddiad ecolegol gael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n cynnwys cyfeiriad at gofnodiadau lleol 'Cofnod'.

Pennaeth Gwasanaeth Amgylcheddol – Dylid gosod amodau ar y caniatâd sy'n cyfyngu niwsans, oriau gwaith ac agweddau'n ymwneud â thir llygredig os deuir o hyd i unrhyw lygredd ar y tir.

Tai: Mae galw mawr am dai fforddiadwy yn yr ardal ac nid yw'r galw hwnnw'n cael ei ddiwallu ar hyn o bryd. Gan fod hwn yn ddatblygiad ar gyfer 18 o unedau, byddem yn awgrymu y dylid cynnig 6 eiddo fel unedau fforddiadwy, naill ai fel:

- Eiddo fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf,
- Eiddo rhent canolraddol mewn partneriaeth gyda landlord cymdeithasol cofrestredig neu
- Unedau tai cymdeithasol mewn partneriaeth gyda'r Cyngor neu landlord cymdeithasol cofrestredig.

Cynllunio Argyfwng – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Gwasanaeth Cynllunio - Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru – Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn adlewyrchu trafodaethau a gynhaliwyd cyn i'r cais gael ei gyflwyno a'r pellter o ran hawddfraint y cytunwyd arno ar hyd y garthffos gyhoeddus sy'n gwasanaethu'r safle. Nid oes unrhyw wrthwynebiad ar yr amod y mynnir ar amod cynllunio sy'n golygu y bydd y datblygiad yn gorfod cael ei gyflawni'n unol â'r manylion draenio a gyflwynwyd.

Cyfoeth Naturiol Cymru – "CNC" – Mewn llythyr dyddiedig XXXXX, mae CNC yn dweud nad ydynt yn gwrthwynebu'r cais cynllunio ond yn gwneud y sylwadau a ganlyn:

Risg Llifogydd: Mae'n seiliedig ar yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd a'r Asesiad o Gadernid yr Amddiffynfeydd i wrthsefyll llifogydd ('Breach') a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cynllunio. Ymhellach, ceir cynnig i ail-leoli'r fynedfa i gerbydau i ogledd y safle a disgwylir y bydd dyfnder a chyflymder unrhyw ddŵr llifogydd yn y lleoliad hwn yn syrthio o fewn y canllawiau a nodir yn A1.15 NCT 15: Datblygiad a'r Risg o Lifogydd. Argymhellir bod y Cyngor yn ymgynghori gyda'i swyddogion cynllunio argyfwng mewn perthynas â'r materion hyn.

Atal Llygredd: Oherwydd bod y safle mor agos i ddyfroedd, rhaid i'r holl waith ar y safle gael ei wneud yn unol â'r Canllawiau ar gyfer Atal Llygredd GPP5: "Gwaith a Chynnal a Chadw yn neu yn ymyl Dŵr".

Gwastraff Adeiladu: Dylai unrhyw wastraff a gludir i'r safle ar gyfer ei ddefnyddio mewn perthynas â'r gwaith adeiladu, megis rwbel adeiladu, gael ei gofrestru gyda CNC fel gweithgaredd eithriedig dan y Rheoliadau Cydsynio Amgylcheddol.

Safleoedd a Warchodir: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn 100 metr i Ardal Warchod Arbennig Ynys Môn ar gyfer Môr-wenoliaid ac oddeutu 200 metr o Ardal Gadwraeth Arforol Arbennig Gogledd Môn sydd wedi eu diogelu gan statud.

Tirwedd a Warchodir: Mae'r safle oddeutu 65 metr o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn. Mae CNC yn atgoffa'r Cyngor o'i ddyletswydd dan Adran 85 Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 200 sy'n dweud y dylai cyrff cyhoeddus gymryd i ystyriaeth yr angen i sicrhau cadwraeth a gwella prydferthwch naturiol yr AHNE.

Mae CNC wedi ymateb ar wahân mewn manylder ar nifer o faterion sy'n ymwneud â risg llifogydd a godwyd mewn gwrthwynebiad a chyfeirir at yr ymateb hwn yn y rhan berthnasol o brif gorff yr adroddiad isod.

Mewn llythyr pellach dyddiedig 21.06.17, dywedwyd y cafwyd her lwyddiannus i'r map llifogydd ac nad yw safle'r cais bellach mewn parth llifogydd C2. Mae'r safle'n hytrach ym Mharth B, sef ardaloedd y gwyddys eu bod wedi dioddef llifogydd yn y gorffennol.

CADW – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Mewn ymchwiliadau a gynhaliwyd yn y gorffennol ar y safle hwn, ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw dystiolaeth archeolegol a chanfuwyd bod rhannau sylweddol o'r safle wedi cael ei aflonyddu arno yn ddiweddar. Er y gallai gwaddod clai a

thywod ddatgelu tystiolaeth archeolegol yn sgil codi lefelau'r safle, nid oes angen amod lliniaru. Bydd ffosydd confensiynol a ffosydd gwasanaeth yn bennaf neu'n sylweddol yn y rhan o'r tir sydd wedi ei godi a byddai sylfeini dwfn ('piled') a fyddai'n mynd yn is lawr i'r ddaear (a) ond yn cael effaith fechan yn y safle hwn a (b) yn rhai na fyddai modd eu lliniaru ond drwy gadw golwg ac oherwydd bod y risg mor fychan, ni fyddai modd cyfiawnhau gwneud dim byd mwy na hynny.

Ymateb gan y Cyhoedd – derbyniwyd 33 o lythyrau o wrthwynebiad o ganlyniad i'r ymarfer cyhoeddusrwydd. Mae'r gwrthwynebiadau fel a ganlyn:

- Mae cais am 34 o anheddau wedi cael ei wrthod gan yr Arolygiaeth Gynllunio ac roedd y gwrthwynebiadau'n seiliedig ar egwyddor y datblygiad heb sôn am ystyriaethau eraill megis maint, graddfa ac effaith cymaint o unedau. Mae sail y rhesymau eraill dros wrthwynebu a'r rhesymeg a fynegwyd ym mhenderfyniad yr Arolygydd hefyd yn rhai cryf o ran dwyn perswâd.

- Fel mater o egwyddor, byddai unrhyw newidiadau dilynol i'r caniatâd gwreiddiol ar y safle yn golygu y byddai'n rhaid i'r Cyngor weithredu'r caniatâd a roddwyd eisoes yn unig a pheidio â chaniatáu i'r datblygiad hwnnw gael ei ddefnyddio fel cynsail ar gyfer datblygiad mwy. Petai'r gyfraith fel y mae heddiw wedi bod yn berthnasol ar adeg cyflwyno'r cais gwreiddiol, ni fyddai wedi cael ei ganiatáu. Ni fedrir defnyddio caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad cyfyngedig i gyfiawnhau cais dilynol am ddatblygiad llawer mwy mewn achos lle na fyddai'r meini prawf a oedd yn berthnasol i'r datblygiad gwreiddiol na'r rhai a gyflwynwyd mewn perthynas â'r datblygiad mwy yn cyfiawnhau ei ganiatáu fel mae pethau'n sefyll rŵan.
- Cydymffurfiaeth gyda'r cynllun datblygu.
- Nid yw'r datblygiad yn integreiddio i, nac yn gwella'r ardal a'r dirwedd o'i gwmpas fel sy'n ofynnol dan bolisïau cynllunio.
- Byddai 34 o anheddau 3 llawr yn anghydnaws ac ni fyddai dwysedd y datblygiad yn gydnaws â'r pentref a'r ardal o'i gwmpas.
- Mae lefel sylfaenol y datblygiad wedi cael ei chodi gan 2 fetr ac mae'r cynnig yn un am anheddau 3 llawr.
- Oherwydd mai safle mewnlenwi yw hwn, rhaid cael llinell adeiladu rhwng yr eiddo ar y naill ochr a'r llall.
- Colli cyrsiau dŵr a nodweddion topograffaidd, byddai eiddo cyfagos a'r pentref hefyd yn dioddef llifogydd o ganlyniad i effaith argae'r datblygiad, ni fyddai'r sianel ddraenio ar hyd ochr y datblygiad yn effeithiol.
- Dangosdd llifogydd 2014 bod y Cynllun Lliniaru Llifogydd yn Nhrearddur yn aneffeithiol heb lwybr lliniaru addas drwy'r safle.
- Mae un person a ysgrifennodd lythyr ac sy'n berchen eiddo cyfagos yn dweud eu bod eisoes wedi cael eu heffeithio gan y caniatâd a roddwyd i'r cais blaenorol i godi lefelau a bod hynny wedi achosi llifogydd yn eu heiddo.
- Mae uchder y safle wedi cael ei godi – sut byddir yn ymdrin â gorlif dŵr wyneb unwaith y bydd wedi ei ddatblygu?
- Codi'r cwestiynau o ran y cynigion /trefniadau petai llifogydd yn digwydd â'r caniatâd a roddwyd i godi lefel y safle fel rhan o'r cais cynllunio blaenorol (46C137E) ar y safle.
- Mae'r datblygiad yn arwain at golli gorlifdir naturiol ac mae'n groes i bolisi.
- Mae'r safle mewn parth llifogydd C2, mae'r asiantiaid wedi ticio ar y ffurflen gais nad ydyw yn y parth hwn. Hefyd, mae tic ar y ffurflen gais i ddweud na fydd y datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r risg o lifogydd mewn mannau eraill. Mae polisi'r Llywodraeth yn dweud y dylid cyfeirio datblygiadau i ffwrdd o ardaloedd o'r fath.
- Codir cwestiynau ynghylch safiad CNC Cymru ynghylch yr asesiad o risg llifogydd.
- Gofynnir am sicrwydd bod pob senario wedi cael eu hystyried ac a fyddai'r Cyngor yn atebol petai'r anheddau cyfredol yn cael eu rhoddi mewn perygl.
- Serch y caniatâd sydd eisoes yn bodoli am ddatblygiad preswyl llai, rhaid cwrdd â gofynion TAN15 i'r graddau y mae hynny'n gyfreithlon ac yn ymarferol.
- Mae'r gwaith a wnaed yn Nhrearddur i amddiffyn rhag llifogydd yn darparu amddiffynfa gyfyngedig a dros dro yn unig – nid ydynt yn mynd i'r afael â'r risgiau llifogydd a nodwyd yn TAN15 ac ni fedrir yn rhesymol eu hystyried fel rhai y gellid eu mabwysiadu.
- Roedd penderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio'n nodi bod datblygiad preswyl ar y safle'n annerbyniol mewn egwyddor. Datganiad yn seiliedig ar bolisi oedd hwn ac erys yn

ystyriaeth o bwys nad oes modd ei hosgoi. Nid oes unrhyw beth wedi newid i gyfiawnhau unrhyw wyriad o'r safiad a fabwysiadwyd, yn wir, byddai'n afresymol gwneud hynny.

- Roedd y safle ble bwriedir ail-leoli'r fynedfa i gerbydau i'r datblygiad dan 150mm o ddŵr yn Ionawr 2014 ac ar y sail honno, ni fydd hynny'n gwella dim ar y sefyllfa o safbwynt y risg o lifogydd. Mae person arall sydd wedi ysgrifennu llythyr yn awgrymu y gallai fod o fudd petai'r fynedfa newydd yn y lleoliad hwn yn caniatáu i ddŵr ddraenio drwodd i'r Lasinwen.
- Mae draenio dŵr o orlifdir yn y Lasinwen wedi cael ei effeithio oherwydd tipio gwastraff yn anghyfreithlon a mewnlenwi y tu cefn i'r datblygiad arfaethedig.
- Dylai'r datblygiad barchu'r farn leol a'r farn strategol.
- Ni fydd 30% o dai fforddiadwy ar y safle.
- Mae'n debygol mai ail gartrefi fydd y tai gyda hynny'n arwain at ddirywiad yn y gwasanaethau i bobl leol.
- Mae Polisi ISA5 yn y CDLl ar y Cyd yn dweud bod angen darparu llecynnau agored mewn datblygiad newydd ar gyfer 10 neu ragor o dai ac nid yw'r gofyniad hwnnw'n cael ei fodloni.
- Nid yw'r CDLl ar y Cyd yn caniatáu tai marchnad mewn pentrefi arfordirol.
- Dylid gwneud i ffwrdd â hawliau datblygu a ganiatawyd.
- Eiddo cyfagos yn colli golau haul.
- Eiddo cyfagos yn colli preifatrwydd.
- Gwneud cyfeiriad penodol at effaith plot 1 ar "Coed Llai" a hynny oherwydd ei fod mor agos ac effaith hynny ar oleuni a phreifatrwydd oherwydd y byddai'n edrych drosodd.
- Byddai'r cynigion yn blocio llwybr mynediad o dŷ'r ymgeisydd i gaeau a golygfeydd.
- Effaith ar barcio, traffig a diogelwch ar y ffyrdd.
- Sŵn ac aflonyddwch cyffredinol i eiddo cyfagos ac ar adeg y gwaith adeiladu.
- Effaith negyddol ar dwristiaeth
- Llygredd ychwanegol.
- Dylid ystyried yr arllwysiadau i mewn i'r Lasinwen yn arbennig yn ystod y gwaith adeiladu.
- Dylai'r cais cynllunio gael ei alw i mewn eto.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C137 – Datblygiad preswyl ar dir yn yr Hen Gae Criced, Trearddur – gwrthodwyd 18/1/89

46C137A – Datblygiad preswyl ar dir yn yr Hen Gae Criced, Trearddur – gwrthodwyd 12/4/89 Caniatawyd ar Apêl 9/8/89

46C137B/DA – Cynlluniau manwl i godi 17 o anheddau ar dir yn yr Hen Gae Criced, Trearddur – Caniatawyd 20/08/91

46C137D – Cais llawn i godi 34 o anheddau 3 llawr yn yr Hen Gae Criced, Trearddur – Galw i mewn dan Adran 77 Gwrthodwyd 22/04/07

46C137E – Cais llawn i godi 17 o anheddau 3 llawr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr – Caniatawyd gydag amodau 24.09.09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad

Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cais cynllunio fel y manylir ar hynny yn yr adran berthnasol o'r adroddiad hwn uchod. Mae nifer o'r materion a godwyd yn y gwrthwynebiadau yn ymwneud â, ac wedi derbyn sylw, mewn ceisiadau cynllunio blaenorol ac fel cyd-destun i'r drafodaeth ar y cais hwn, ceir asesiad isod o'r hanes cynllunio.

Hanes Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar apêl yn 1989 am ddatblygiad preswyl ar y safle. Cymeradwywyd cynlluniau manwl ar gyfer 17 o anheddau dan gais cynllunio cyfeirnod 46C137B/DA in 1991. Mae'n amlwg o ohebiaeth ar y ffeiliau cynllunio bod gwaith wedi cychwyn ar

y safle ac wedi cael ei archwilio gan yr Adain Rheoliadau Adeiladu ar y pryd a bod y gwaith hwnnw'n ddigonol i warchod y caniatâd cynllunio.

Cafodd cais cynllunio 46C137D ei alw i mewn gan Lywodraeth Cynulliad Cymru yn 2006. Roedd y cais cynllunio hwn am 34 o anheddau 3 llawr mewn teras o 3 neu 4 uned. Gwrthodwyd yr apêl am y rheswm bod y safle mewn parth C2 ym Map Cyngor Datblygiad NCT 15, lle mae datblygiad preswyl yn annerbyniol. Mae'n berthnasol nodi bod yr Arolygydd a ystyriodd y cais cynllunio hwn o'r farn y byddai'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau'r cynllun datblygu o ran ffiniau aneddiadau a thai fforddiadwy a'i fod hefyd o'r farn y byddai anheddau 3 llawr mewn blociau o 3 neu 4 yn dderbyniol yn y lleoliad arfordirol hwn.

Roedd cais cynllunio 46C137E yn gais cynllunio llawn i godi 17 o anheddau ar y safle gyda dyluniad a chyfluniad gwahanol i'r caniatâd a gafwyd dan gais cynllunio cyfeirnod 46C137B/DA a oedd yn cynnwys y sefyllfa wrth gefn. Mae'r cais hefyd yn cynnig mesurau lliniaru llifogydd a llwybr llifogydd drwy'r safle er mwyn delio gyda chanlyniadau llifogydd pan ddaw'r tonnau dros y promenâd. Roedd y safle wedi ei leoli mewn ardal risg llifogydd Parth C2 yn NCT 15.

Ar y pryd, dywedodd yr ymgeisydd fod y cais fel y'i cyflwynwyd yn cynnig 'buddion cynllunio sylweddol' o gymharu â'r caniatâd cyfredol, cyfeirnod 46C137B/DA. Roedd y cynnig yn mynd yn ôl i'r bwriad i godi 17 o unedau y gellir eu codi heb fesurau lliniaru llifogydd – sef cynnal y 'status quo' i bob pwrpas yn lle cynyddu nifer y trigolion a fyddai mewn peryg – roedd hynny, ym marn Arolygydd yr Ymchwiliad, yn annerbyniol. Mae manteision y cais hwn dros y caniatâd cyfredol yn cynnwys y ffaith ei fod wedi ei gefnogi gan FCS boddhaol, bod lefelau'r safle wedi cael eu codi er mwyn sicrhau nad oedd llifogydd yn cael effaith ar y lôn fynediad a bod sianel agored ar gael a oedd yn cymryd y dŵr llifogydd a oedd wedi ei ddargyfeirio oddi ar Lôn St Ffraid. Cwblhawyd cytundeb cyfreithiol dan Adran 106 y Ddeddf Gynllunio er mwyn sicrhau bod y llwybr llifogydd hwn dros y tir yn cael ei gynnal a'i gadw'n rheolaidd, bod lefelau'r lôn fynediad yn cael eu codi er mwyn atal dŵr rhag mynd i mewn i lôn y stad o Lôn St Ffraid a bod lefelau gorffenedig y lloriau'n cael eu codi i 4.65m AOD, uwchlaw'r lefel dŵr llonydd 1 mewn 1000 o 4.34AOD. Roedd y cynllun yn ceisio mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd gan yr Arolygydd mewn perthynas â llifogydd. Roedd y Cyngor Sir, fel yr Awdurdod Diogelu'r Arfordir, wedi gwneud gwaith ar y promenâd a Lôn Ravenspoint yn Nhrearddur i liniaru (ond nid i ddileu) y risg o lifogydd. Roedd y gwaith hwn hefyd yn cynnwys ymdrech i sianelu dŵr llifogydd yn well tuag at Y Lasinwen. Roedd y mesurau a gynigiwyd gan yr ymgeisydd yn ategu at, ac yn cynnal y llwybrau llifogydd dros y tir. Cadarnhadd CNC (Asiantaeth yr Amgylchedd fel yr oedd ar y pryd) bod y cynllun yn delio'n foddhaol gyda'r risg o lifogydd ar y ddealltwriaeth bod y cynnig yn ymwneud ag 17 o unedau, sef y nifer yn y caniatâd a oedd wedi ei ddiogelu. Ymhellach, roedd CNC o'r farn bod y cynllun yn welliant ond yn dweud na fyddai'n dderbyniol cynyddu nifer yr anheddau uwchlaw'r rhif yn y caniatâd a ddiogelwyd ac na ddylai'r cynnig gael ei weld fel un a fyddai'n gosod cynsail ar gyfer cynigion datblygu eraill.

Ers rhyddhau'r caniatâd cynllunio hwn yn 2009, mae'r gwaith datblygu wedi cychwyn ac mae ffordd fynediad i gerbydau wedi cael ei hadeiladu'n ganolog, mae'r safle wedi cael ei godi ac mae'r sianel agored wedi cael ei hadeiladu ar hyd ffin ddeheuol y safle.

Fel yr eglurwyd yn y rhagymadrodd i'r adroddiad hwn, mae hwn yn gais cynllunio am 18 o unedau ychwanegol yn nwyrain neu gefn y safle sy'n rhoi cyfanswm o 35 o unedau ar y safle. Os rhoddir unrhyw ganiatâd, ystyrir y byddai'n rhaid cynnwys cyfyngiad i atal gweithrediad cais cynllunio 46C137E oherwydd mae'r ddau gynllun yn anghydnaws yn eu ffurfiau presennol.

Ystyriaethau Polisi:

Dywed Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd y dylai tai gael eu lleoli o fewn neu ar gyrion aneddiadau sydd eisoes yn bodoli ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr anheddiad.

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Trearddur yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac mae wedi'i glustnodi ar gyfer codi tai (dyraniad T41 ar y Map Cynigion).

Ar hyn o bryd mae'r cynllun datblygu'n cynnwys y Cynllun ynghyd â Chynllun Fframwaith Gwynedd a hynny'n unol â'r Deddfau Cynllunio.

Yn y CDU, mae'r safle y tu allan i ffin yr anheddiad yn llwyr. Er nad oedd y CDU wedi cael ei fabwysiadu'n ffurfiol, roedd y gwaith o'i baratoi wedi mynd rhagddo i'r fath raddau fel ei fod yn cael ei ystyried fel ystyriaeth gynllunio o bwys wrth ddelio gyda cheisiadau cynllunio.

Mae'n ystyriaeth o bwys fod Cynllun Fframwaith Gwynedd i fod yn berthnasol am y cyfnod 1991 i 2006 a Chynllun Lleol Ynys Môn am y cyfnod 1991 i 2001. Roedd y CDLl i fod yn berthnasol am y cyfnod 2001 i 2016. Ceir cyngor ym mharagraff 2.14.4 PCC y dylai'r sawl sy'n gwneud penderfyniad bwyso a mesur oed y cynllun datblygu drwy fonitro ac adolygu yn erbyn ystyriaethau eraill o bwys megis y CDY a pholisïau cynllunio cenedlaethol mwy diweddar.

Fe y dywedwyd yn yr ymateb gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, mae'r CDLl ar y Cyd bellach yn ystyriaeth gynllunio o bwys i bwrpas rheoli datblygiad. Bydd y CDLl ar y Cyd yn disodli'r holl gynlluniau cyfredol pan gaiff ei fabwysiadu ym mis Mehefin neu Gorffennaf 2017.

Mae'r safle wedi cael ei ystyried ar gyfer ei gynnwys yn y CDLl ar y Cyd ac nid yw'r Cyngor wedi derbyn unrhyw gyfarwyddyd gan yr Arolygydd i'w gynnwys yn ffin Anheddiad Trearddur. Byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn felly'n groes i strategaeth y CDLl ar y Cyd ac yn cael effaith ar lefel y twf a ragwelir mewn aneddiadau sydd wedi eu nodi yn y strategaeth aneddiadau dan Bolisi PS15 y CDLl ar y Cyd.

O ran darpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, os bydd y cynllun datblygu yn cael ei ystyried i bwrpas gwneud unrhyw benderfyniad dan y Deddfau Cynllunio, yna rhaid i'r penderfyniad gael ei wneud yn seiliedig ar y cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau o bwys yn awgrymu fel arall. Mae oed y cynllun datblygu a bodolaeth darpariaethau mwy cyfredol yn y CDU yn golygu nad yw egwyddor y datblygiad yn dderbyniol yn yr achos hwn. Ymhellach, mae'r CDLl ar y Cyd bellach yn ystyriaeth o bwys ac mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin anheddiad y cynllun hwn ac mae yn y cefn gwlad. Byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn yn groes i strategaeth y CDLl ar y Cyd ac yn cael effaith ar lefel y twf a ragwelir mewn aneddiadau a nodwyd dan bolisi TAI15 ynghyd â'r math o dai sy'n cael eu cefnogi gan bolisïau yn y CDLl ar y Cyd.

Cyflenwad Tir Pum Mlynedd

Oherwydd newidiadau a gyflwynwyd i TAN1 (2015), ni fedr y Cyngor ar hyn o bryd brofi fod ganddo gyflenwad tir 5 mlynedd ac mae hynny Fel yr eglurwyd uchod, cynigiwyd y safle ar gyfer ei gynnwys yn y CDLl ar y Cyd ond ni chafodd ei gynnwys. Bydd mabwysiadu'r CDLl a Cyd ym mis Mehefin neu Orffennaf yn golygu y bydd y cynllun datblygu cyfredol yn cael ei ddisodli ond y bydd hefyd yn darparu cyflenwad tir 5.4 blynedd yn y dyfodol agos iawn. Fel y dywedwyd yn y rhan flaenorol o'r adroddiad, byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn yn groes i strategaeth y CDLl ar y Cyd ac yn cael effaith ar lefel y twf a ragwelir mewn aneddiadau. Oherwydd ein bod mor agos at fabwysiadu'r CDLl ar y Cyd, nid ystyrir bod diffyg cyflenwad tir am bum mlynedd yn ystyriaeth o'r fath bwys sy'n golygu y dylid cymeradwyo'r cais oherwydd byddai wedyn yn rhagfarnu'r lefelau twf a'r strategaeth yn y CDLl ar y Cyd a fydd, yn ôl pob tebyg yn cael ei fabwysiadu'n fuan iawn.

Risg Llifogydd

Fel yr eglurwyd yn y rhan ar hanes cynllunio, roedd caniatâd cynllunio 46C137E am 17 o anheddau ar y safle mewn lleoliad a oedd mewn ardal risg llifogydd a oedd wedi ei gategoreiddio fel Parth C2 yn NCT15. Wrth asesu pa mor dderbyniol oedd y cais, dibynnwyd yn rhannol ar y sefyllfa wrth gefn sef bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli am 17 o anheddau a bod gwelliannau'n cael eu cynnig o ran amddiffynfeydd llifogydd fel a ddisgrifir.

Mae'r cynnig y mae wnelo'r adroddiad hwn ag ef yn un am 18 o anheddau ychwanegol. Eglurwyd eisoes nad ystyrir ei bod yn bosibl gweithredu'r caniatâd cynllunio blaenorol, sef 46C137E ochr yn ochr â'r cais a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn oherwydd bydd cyfanswm nifer yr anheddau ar y safle'n 35.

Mae CNC wedi dweud y cafod her llwyddiannus i'r map llifogydd a hynny'n golygu nad yw'r safle mwyach yn barth llifogydd C2 ond, yn hytrach, yn Barth B. Dywed NCT15 y dylid cyfeirio datblygiad newydd megis tai i ffwrdd o safleoedd parth C a thuag at dir addas ym Mharth A, neu, fel arall, i

Barth B lle byddai llifogydd o afonydd neu'r môr yn llai o broblem. O'r herwydd, ystyrir bod egwyddor y datblygiad, o safbwynt llifogydd, yn annerbyniol.

O ran y posibilrwydd o risg llifogydd i eiddo cyfagos, gellir gweld o'r rhan honno o'r adroddiad sy'n ymwneud ag ymgynghori, bod CNC ac Adain Ddraenio'r Cyngor wedi ystyried yn fanwl y gwrthwynebiadau a gafwyd. Disgwylir am sylwadau gan y Gwasanaeth Cynllunio Argyfwng a'r ymgeisydd mewn perthynas â'r trefniadau rheoli ar gyfer cynnal a chadw'r amddiffynfeydd llifogydd y cyfeirir atynt yn yr FCS a'r modd y bwriedir gweithredu a chynnal a chadw'r llwybr llifogydd a gymeradwywyd eisoes drwy'r safle. Rhoddir unrhyw ddiweddariad gerbron y pwyllgor cynllunio.

Ystyriaethau o safbwynt Dyluniad a Thirlunio

Cais cynllunio amlinellol yw hwn a dangosol yn unig yw'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais. Serch hynny, mae'r cynnig yn un am anheddau tri llawr. Mae'n berthnasol hefyd bod y caniatâd cynllunio'n ymwneud â'r 18 annedd yng nghefn y safle'n unig ac nid y rheini ym mlaen y safle.

Mae'n berthnasol bod yr Arolygydd, mewn perthynas â'r cais blaenorol, sef 46C137D wedi dweud "the design, layout and external appearance of the houses would be appropriate to this coastal setting close to the seafront at Trearddur Bay". Roedd yr anheddau a oedd yn destun yr apêl yn rhai tri llawr yr un modd â'r rhai a gymeradwywyd wedyn dan ddarpariaethau cais cynllunio 46C137E.

Fel y nodwyd yn sylwadau Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd y Cyngor, mae ffin y safle oddeutu 65 metr o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Yn unol â pholisïau cynllunio, dylai penderfyniadau rheoli datblygu ffafrio cadwraeth prydferthwch naturiol er y bydd hefyd yn briodol cymryd i ystyriaeth lesiant economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Yn ogystal, mae dyletswydd statudol i gymryd i ystyriaeth bwrpas yr AHNE. Mae'r darpariaethau hyn yn berthnasol waeth befo'r ffaith bod y safle y tu allan i'r AHNE. Mae amodau wedi cael eu hargymell yn gofyn am fanylion am faterion a restrwyd megis triniaethau a'r yr arwynebeddau a'r ffiniau. Gofynnwyd i'r ymgeisydd wneud gwaith pellach o ran plannu a bio-amrywiaeth ac integreiddio'r elfennau hyn i mewn i'r datblygiad.

Tai Fforddiadwy

Mae Gwasanaethau Tai'r Cyngor wedi dweud bod galw mawr am dai fforddiadwy yn yr ardal – galw nad yw'n cael ei ddiwallu ar hyn o bryd. Oherwydd bod hwn yn ddatblygiad gydag 18 o unedau, awgrymir y dylai 6 ohonynt fod yn fforddiadwy. Roeddem yn disgwyl am ymateb ffurfiol yr ymgeisydd i'r mater hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ecoleg

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd y Cyngor wedi nodi y dylai adroddiad ecolegol gael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n cynnwys cyfeiriad at gofnodiadau lleol 'Cofnod'. Roeddem yn disgwyl am ymateb ffurfiol yr ymgeisydd i'r mater hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd

Roedd yr adain briffyrdd yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig gyda'r amodau a argymhellir.

Ystyriaethau Perthnasol Eraill

Gofynnwyd am ddatganiad ar yr Iaith Gymraeg ac roeddem yn disgwyl am ymateb ffurfiol yr ymgeisydd i'r mater hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

7. Casgliad

Mae oed y cynllun datblygu a'r ffaith fod darpariaethau mwy cyfredol yn y CDU yn golygu nad yw egwyddor y datblygiad yn dderbyniol yn yr achos hwn. Ymhellach, mae'r CDLl ar y Cyd bellach yn ystyriaeth o bwys ac mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu'r cynllun ac mae yn y cefn

gwlad. Byddai caniatáu’r datblygiad ar y safle yn groes i strategaeth y CDLl ar y Cyd a byddai’n cael effaith ar lefel twf disgwyliedig aneddiadau fel y nodir hynny dan bolisi TAI5.

Rydym yn disgwyl am ymatebion i tai ymgynghoriadau, yn enwedig gan adran addysg y Cyngor mewn perthynas â materion a ddygwyd at sylw’r ymgeisydd o ran y lefelau cyfredol ac arfaethedig, cwblhau’r gwaith ar y risg llifogydd mewn perthynas ag eiddo cyfagos, y gwaith pellach y gall fod angen ei wneud mewn perthynas â’r AHNE a’r gofyniad i gyflwyno Adroddiad Ecolegol a Datganiad Iaith Gymraeg. Rhoddir diweddariad yn y pwyllgor cynllunio.

8. Argymhelliad

Bod y cais cynllunio’n cael ei **wrthod** am y rhesymau isod:

(01) Mae rhan breswyl y datblygiad hwn wedi’i lleoli y tu allan i ffiniau anheddiad Trearddur dan ddarpariaethau polisi HP3 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a’r CDLl ar y Cyd. O’r herwydd, mae’r safle yn y cefn gwlad, lle mae rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn codi tai newydd os nad oes unrhyw ystyriaethau pwysig ac nid oes unrhyw ystyriaethau o’r fath wedi cael eu profi yn yr achos hwn.

(02) Mae’r safle hwn wedi cael ei ystyried fel un ar gyfer ei gynnwys yn y CDLl ar y Cyd ac nid yw’r Cyngor wedi derbyn cyfarwyddyd gan yr Arolygydd i’w gynnwys o fewn ffin Anheddiad Trearddur. Byddai cymeradwyo’r datblygiad ar y safle hwn felly, yn groes i’r strategaeth yn y CDLl ar y Cyd ac yn cael effaith ar lefel y twf a ragwelir mewn aneddiadau a nodir yn y strategaeth aneddiadau dan bolisi PS15 y CDLl ar y Cyd.

13.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

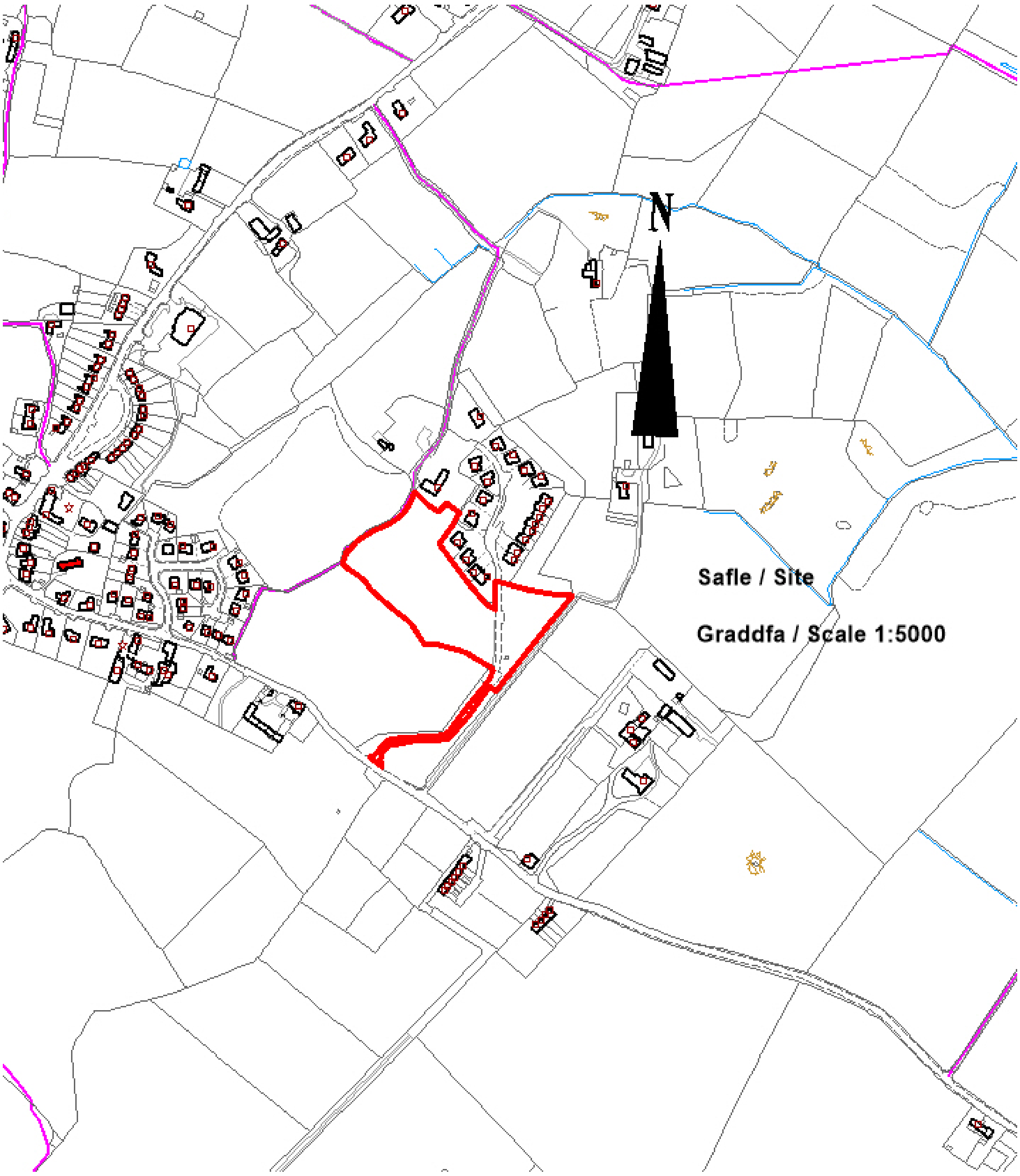
Rhif y Cais: **21C58H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Geoff Green

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

Parc Eurach, Llanddaniel Fab



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Derbyniwyd rhybudd apêl gan yr ymgeisydd a disgwylir am ddyddiad cychwyn ffurfiol. Mae'r rhybudd yn awgrymu y bydd yr apêl o bosib yn cael ei chynnal drwy'r weithdrefn ysgrifenedig.

Efallai y bydd yr aelodau'n cofio bod y pwyllgor, ar 5 Ebrill 2017, wedi penderfynu gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog ac yn dilyn y cyfnod cnoi cil oherwydd:

1. Mae'r cynnig yn gyfystyr â gor-ddatblygiad yn y cefn gwlad a chaiff effaith andwyol ar gymeriad a mwynderau'r lleoliad.

2. Mae'r llwybr presennol i gerddwyr i'r pentref yn anaddas ar gyfer pramiau a chadeiriau olwyn ac o'r herwydd, byddai'r cynnig yn arwain at gynnydd yn y defnydd y byddai cerddwyr yn ei wneud o'r briffordd gerbydau bresennol. Nid oes troedffordd ar y briffordd hon ac o'r herwydd, byddai'n creu amgylchiadau a fyddai'n cael effaith andwyol ar ddefnyddwyr y ffyrdd – cerddwyr a modurwyr fel ei gilydd.

3. Nid oes gan yr isadeiledd carthffosiaeth sy'n gwasanaethu'r safle gapasiti digonol ac o'r herwydd gallai greu amodau a fyddai'n niweidiol i fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

Gwnaed y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd Lewis Davies (nad yw'n aelod o'r Pwyllgor hwn mwyach) a'r cyn Gynghorydd Victor Hughes (nad yw mwyaf yn aelod o'r Cyngor).

Gofynnir o'r Pwyllgor enwebu aelod / aelodau i gynrychioli'r Pwyllgor yn yr apêl hon