Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 6 RHAGFYR 2017 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 6 DECEMBER, 2017 at 1.00 pm
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 - 14)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 1 Tachwedd, 2017.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD (Tudalennau 15 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safleoedd a gafwyd ar 15 Tachwedd, 2017.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 17 - 88)

7.1 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch
7.2 20C313A – Ffordd y Felin, Cemaes
7.3 24C300A/ECON – Tyn Rhos Fawr, Dulas
7.4 28C472E – Cartref, Ffordd y Stesion, Rhosneigr
7.5 38C180F/VAR – Gilfach Glyd, Mynydd Mechell
7.6 39C285D – Lon Gamfa, Porthaethwy
7.7 46C168D/DA – Trearddur House, Trearddur

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 89 - 98)

10.1 19C587E – 1/3 Parc Felin Ddŵr, Caergybi
10.2 42C258A – Tyddyn Orsedd, Rhoscefnhir

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 99 - 112)

12.1 19C1207 – Pentowyn, Caergybi
12.2 19LPA1037/CC – 9a Cil Peibio, Caergybi

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 113 - 120)

13.1 11LPA101N/1/LB/CC – Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch
13.2 34C614/ECON – Burgess Ltd., Stryd y Bont, Llangefni
13.3 36C351B/MIN – Tyn Llwyd, Rhostrehwfa
13.4 45C467D/MIN – Pen Parc, Penlon

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd 2017

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd K P Hughes (Is-Gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, Eric Wyn Jones, Shaun James Redmond, Dafydd Roberts a Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Cynorthwywyr Cynllunio, Swyddog Priffyrdd (JAR), Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Vaughan Hughes a Richard Owain Jones. Y Cynghorydd Richard Dew – Aelod Portffolio Cynllunio.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Aled M. Jones (cais 7.1); Llinos M. Huws (cais 7.2); Bryan Owen a Peter S. Rogers (cais 7.3); Bob Parry OBE FRAgS (cais 7.5); Dafydd R. Thomas (ceisiadau 8.1 & 12.1).

Dywedodd y Cadeirydd fod yr Is-Gadeirydd wedi ymddiheuro am ei fod yn methu dod i’r cyfarfod. CYTUNWYD y byddai’r Cynghorydd K.P. Hughes yn cael ei benodi’n Is-Gadeirydd am y cyfarfod.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGAN DIDDORDEB

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

3 COFNODION

Derbyniwyd cofnodion y cyfarfod o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Hydref, 2017 fel rhai cywir.

YN CODI OHONYNT

10.4 28C373G – Cais llawn i godi 3 tŷ tref tri llawr sy’n cynnwys balconïau a 3 thŷ ar wahân sy’n cynnwys balconïau ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar dir yn Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio eu bod wedi delio â'r cytundeb Adran 106 i atal gallu gweithredu'r caniatâd blaenorol ar y safle trwy osod amod ar y caniatâd.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 18 Hydref, 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus yn bresennol ar gyfer ceisiadau 7.1, 7.3, 7.4 a 7.5.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Nid ystyriwyd unrhyw rai gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 20C310B/EIA/RE – Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar ynghyd ag offer ac isadeiledd cysylltiedig a gwaith ategol ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am y tro cyntaf ar 27 Gorffennaf, 2016; roedd yr adroddiad yn nodi hanes y cais mewn perthynas â'r ffaith iddo gael ei ohirio sawl gwaith yng nghyfarfodydd y Pwyllgor. Cyflwynwyd apêl oherwydd diffyg penderfyniad ond fe'i tynnwyd yn ôl tra oedd yr Ymgeisydd yn gweithio i ddatrys y materion sy'n weddill gyda'r Cyngor. Cafodd cais i alw'r cais i mewn am benderfyniad gan Weinidogion Cymru ei wrthod mewn llythyr dyddiedig 7 Mawrth, 2017. Cafodd y cais ei ohirio yn y cyfarfod ym mis Medi, 2017 i roi amser i'r ymgeisydd gyflwyno manylion lliniaru rhag sŵn – mae'r rhain wedi'u derbyn bellach ac mae'r ymgynghoriad angenrheidiol wedi digwydd.

Dywedodd Mr. Gordon Warren **(yn erbyn y cynnig)** ei fod yn darllen datganiad ar ran Mr. Roger Dobson o Gemaes. Mae Mr. Dobson yn byw yng Nghemaes lle mae'n Gynghorydd Cymuned. Mae'r datganiad hefyd ar ran trigolion Cemaes, pobl Gogledd Ynys Môn fel y cânt eu cynrychioli gan chwe Chyngor Cymuned, ac Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig. Dywedai'r datganiad nad oeddynt yn erbyn ynni adnewyddadwy a phŵer solar, fodd bynnag, roeddynt yn credu mai'r lle gorau i bŵer solar oedd yn yr amgylchedd adeiledig yn agos at lle byddai'n cael ei ddefnyddio h.y. ar doeau adeiladau neu ar safleoedd tir llwyd, ac nid ar dir amaethyddol da sy'n bell o'r defnyddwyr a lle byddai colledion o ganlyniad i drosglwyddo aneffeithlon. Mae'r ymgeisydd yn dadlau y bydd gan y cynllun hwn gapasiti o 49.9MW ac y bydd yn cyflenwi pŵer i 15,500 o gartrefi ond nid ydynt yn cyfaddef y byddai'r allbwn defnyddiadwy yn llai na 10% o'r ffigwr hwnnw. Ar y diwrnod mwyaf heulog ym mis Mehefin bydd paneli solar yn cynhyrchu ynni pan fo'i angen leiaf, ond ar y nosweithiau tywyll yn y gaeaf pan mae'r mwyaf o angen am bŵer, ni fyddant yn cynhyrchu dim. Fodd bynnag, i roi hyn mewn cyd-destun, byddai angen oddeutu 500 o ffermydd solar 50MW yn gorchuddio hanner arwynebedd tir Ynys Môn i amnewid Wylfa Newydd.

Mae'r datblygiad wedi'i gynllunio mewn ardal sy'n gyfoeth o olion archeolegol. Mae'r Awdurdod Cynllunio wedi gadael allan o'r adroddiad yr hyn a ysgrifennodd Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd *'… heb ymchwiliad pellach – hynny yw, Agor Ffosydd treial, ni fydd gennych ddealltwriaeth ddigonol o'r amgylchedd hanesyddol i ddarparu sail deallus i'ch penderfyniad'.* Mae'r ymgeisydd yn honni na fyddai unrhyw effaith sylweddol ar fwynderau'r dirwedd neu fwynderau gweledol ac mai effaith fach

fyddai yna ar eiddo preswyl, fodd bynnag mae trigolion lleol wedi dangos bod hyn yn anghywir yn ogystal â'r honiad gan yr ymgeisydd gan yw'r datblygiad yn amlwg o'r A5025. Cwestiynir beth yw pwynt cael Cynllun Datblygu ar y Cyd os yw'n cael ei anwybyddu am resymau amheus ychydig fisoedd ar ôl ei fabwysiadu. Mae'r datblygwr yn ansensitif ac mae ganddo ddiwylliant o fwlio fel y gwelir o'u bygythiadau o apêl. Mae'r trigolion yn anhapus gyda'r cil-dwrn a gynigiwyd i ysgolion lleol i sicrhau cyfranogaeth yr ymgeisydd – ysgolion sy'n honni eu bod yn niwtral, ond er hyn maent wedi ymateb i'r ymgynghoriad a hyd yn oed yn hawlio £300,000 i wella perfformiad academaidd. Mae dros 100 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais hwn ac mewn cyfarfod cyhoeddus yng Nghemaes fe bleidleisiodd y mwyafrif helaeth i wrthwynebu'r cais. Mae pob un o'r chwe Chyngor Tref/Cymuned yn ardal Gogledd Ynys Môn hefyd wedi gwrthwynebu'r cais hwn ynghyd â'r Aelod Seneddol.

Gofynnodd yr aelodau i Mr. Warren egluro beth oedd y sylwedd i'w honiad y bydd y ffynhonnell allbwn defnyddiadwy yn ddim ond 10% o dybiaeth y datblygwyr y bydd y fferm solar yn darparu ynni i 15,500 o gartrefi yn yr ardal. Atebodd Mr. Warren mai 10% yw'r ffactor defnydd sydd wedi'i dderbyn ar gyfer paneli solar gan y byddai'r 49.9MW dim ond ar ddyddiau mwyaf heulog y flwyddyn.

Dywedodd Mr. Stephen Roberts **(yn erbyn y cynnig)** ei fod yn cynrychioli ei fam sy'n byw yn Buarth y Foel, Cemaes sydd 30 metr o wal derfyn y cynnig hwn. Mae cwmni o Benseiri Tirwedd Siartredig wedi cynhyrchu Adroddiad Effaith Weledol ac Effaith ar Breswylwyr sydd wedi'i gynnwys yn y Datganiad Amgylcheddol gyda'r cais hwn. Tybir y bydd pedwar o fwynderau preswyl yn dioddef effaith sylweddol o ganlyniad i'r cais hwn; mae hyn yn ffaith a gafwyd o dystiolaeth arbenigol. Nid yw'r cynnig hwn yn cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) gan nad yw'n cydymffurfio â'r anghenion 'amgylchiadau eithriadol' na gofynion lleoliadol. Mae polisi ADN2 a Pholisi 2 yn gwahardd datblygiadau sy'n peri effaith sylweddol ar fwynderau preswyl. Mae Polisi Cynllunio Cymru 3.13 yn datgan y dylai pob cais gael ei ystyried yng nghyswllt polisïau sydd wedi'u diweddaru; fe gymeradwyodd y Cyngor Sir y CDLl ar y Cyd ar 31 Gorffennaf, 2017. Felly, mae'r safle hwn yn gorwedd y tu allan i statudau gofynnol y CDLl ar y Cyd; os nad yw'r cynnig hwn yn cydymffurfio â'r statudau gofynnol, dylid gwrthod y cais.

Gofynnodd aelodau i Mr. Roberts egluro effaith y cynnig ar fwynderau ei fam sy'n byw yn yr eiddo drws nesaf i'r safle. Dywedodd Mr. Roberts y byddai'r olygfa banoramig wrth i chi droi i ddreif Buarth y Foel yn un o fferm solar 49MW petai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo. Mae ffin Buarth y Foel yn ffurfio rhan o lôn fynediad i'r safle a bydd traffig trwm yn teithio ar hyd y lôn hon am chwe mis yn ystod cyfnod adeiladu'r safle; mae hyn yn annerbyniol a gallai achosi difrod i'r eiddo ym Muarth y Foel. Dywedodd ymhellach fod y safle 30 metr o Buarth y Foel, fodd bynnag, mae'r ddau gae mwyaf gogleddol yn y cais hwn tua 1 metr i ffwrdd o'r eiddo, ac ni fydd awgrym y datblygwr i ffurfio 'byndiau' o bridd yn gwneud y cynnig yn llai gweladwy – mae'n gwbl annerbyniol. Bydd yr effaith yn anferthol ar fwynderau ei fam sy'n byw yn Buarth y Foel.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr. John Dunlop a Mr. Ben Lewis **(o blaid y cynnig)** i annerch y cyfarfod.

Dywedodd Mr. John Dunlop mai ef oedd y Partner Rheoli ar gyfer Countryside Renewables (North Anglesey). Cafodd y safle ei ddewis oherwydd y lefel eithriadol o uchel o olau haul, cysylltiad y grid gerllaw, y lleoliad anamlwg a'r effaith weledol isel ar fwynderau. Bydd y prosiect yn creu ynni i'w ddefnyddio'n lleol a bydd yn ddigon i bweru 15,500 o gartrefi yn flynyddol neu 14,000 o geir trydan. Y cynnig hwn fydd y cyntaf yng Nghymru gyda'r gallu i storio pŵer ar y safle. Bydd yr elfen hon yn golygu y

gellir storio trydan yn ystod y dydd a rhyddhau'r pŵer ar gyfnodau o alw uchel a'i ddarparu mewn modd sefydlog. Mae hyn yn gwireddu amcanion y Llywodraeth o ddarparu cyflenwad o ynni glân a fforddiadwy. Mae rhaglen Ynys Ynni Ynys Môn yn cefnogi'r prosiect a bydd yn fodd o gyflawni potensial arbennig yr Ynys i gyflwyno a chefnogi gwahanol dechnolegau ynni glân. Nododd Mr. Dunlop ymhellach y bydd y prosiect yn creu 250 o swyddi dros y cyfnod adeiladu o 6 – 9 mis a bydd y cwmni'n trafod gyda Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru er mwyn cynnig cyfleoedd posib i fusnesau lleol a rhanbarthol. Bydd y prosiect yn talu £6m mewn trethi busnes dros oes y cynllun a bydd hefyd yn talu budd cymunedol gwirfoddol o £300k i ysgolion cynradd ac uwchradd lleol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dod i'r casgliad na fyddai'r effaith ar yr AHNE a'r panorama o harddwch naturiol yn yr ardal, yn sylweddol. Yn ogystal, byddant yn plannu coed er mwyn sgrinio'r datblygiad ac ni fydd Twristiaeth yn cael ei effeithio, a bydd y tir yn parhau mewn defnydd amaethyddol i ddefaid gael pori. Mae trigolion lleol, Undeb Amaethwyr Cymru a Cyfeillion y Ddaear wedi cyflwyno llythyrau o gefnogaeth. Mae Llywodraeth Cymru wedi cefnogi sut mae'r cwmni'n ymdrin ag archeoleg. Bydd y prosiect yn ffactor mawr yng nghyfraniad Ynys Môn at Ynni Adnewyddadwy yng Nghymru, sef y nod o gynhyrchu 70% o'i drydan o ynni adnewyddadwy erbyn y flwyddyn 2030.

Dywedodd Mr. Ben Lewis (Ymgynghorydd Cynllunio Prosiect Ynni Adnewyddadwy Gogledd Ynys Môn) fod adroddiad y Swyddog Cynllunio yn rhoi asesiad cytbwys a chynhwysfawr o'r cynnig, a bod hynny wedi arwain at argymhelliad cadarn o ganiatáu'r cais. Fel sydd wedi'i amlinellu yn adroddiad y Swyddog, mae'r cais yn cyd-fynd â pholisïau cynllunio ar lefel leol a chenedlaethol ac mae'n cwrdd ag amcanion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, ac mae'n cyd-fynd â Pholisi Cynllunio Cymru; mae hefyd yn cydymffurfio pholisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd – PS5 a PS6 oddi mewn i bolisi ADN2. Ceisiwyd eglurhad gan y Gweinidog Mrs. Lesley Griffith AC ynghylch yr angen am brosiect o'r fath mewn perthynas ag ynni adnewyddadwy. Mewn ymateb, roedd Mrs. Griffith wedi dweud *'…..nid yw arddangos angen yn ystyriaeth sylweddol yn yr achosion hyn'.* Dywedodd Mr. Lewis fod y Gweinidog wedi ysgrifennu'n flaenorol at yr holl awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru yn pwysleisio pwysigrwydd ynni adnewyddadwy yng Nghymru, a dyfynnodd o ran o'i llythyr dyddiedig Mawrth 2016 i'r cyfarfod. Nododd Mr. Lewis ymhellach fod y Swyddogion, dros yr 20 mis diwethaf, wedi ystyried yr holl gynigion perthnasol a'r pryderon a godwyd gan ymgyngoreion a'r gymuned leol, a bod y datblygwr wedi gwneud nifer o newidiadau i'r cynllun gan ychwanegu mesurau tirlunio a thynnu dau gae oedd â photensial archeolegol o'r cynllun. Mae nifer o adroddiadau technegol wedi'u cyflwyno ac o ganlyniad, nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi'u derbyn yng nghyswllt effeithiau gweledol ac effeithiau ar y dirwedd, ecoleg, priffyrdd, defnydd tir (ansawdd y tir yw dosbarth B3), mwynderau preswyl, sŵn, effeithiau economaidd-gymdeithasol a thwristiaeth a risgiau llifogydd. Yn llythyr un o'r gwrthwynebwyr, nodwyd fod 6 o'r Cynghorau Tref/Cymuned wedi gwrthwynebu ond dim ond 3 llythyr o wrthwynebiad sydd wedi'u rhestru ar y ffeil gynllunio. Mae'r materion a godwyd gan Mr. Roberts o Buarth y Foel mewn perthynas â defnyddio'r fynedfa wedi derbyn sylw trwy Gynllun Rheoli Traffig – cynllun y cytunwyd arno a'i ddrafftio gyda Swyddogion Priffyrdd. Mae'r Swyddogion Priffyrdd wedi cadarnhau bod mynediad un-ffordd trwy'r ochr ogleddol ac allan trwy waelod y safle yn ffordd dderbyniol o safbwynt diogelwch y ffordd a thagfeydd. Mae Ymgynghorwyr Tirwedd Siartredig wedi asesu'r bwriad o gael mesurau tirlunio a phlannu coed ychwanegol yn Buarth y Foel, ac maent wedi dweud mai effaith fach a gâi ar fwynderau Buarth y Foel.

Gofynnodd yr aelodau am eglurhad gan Mr. Dunlop a Mr. Lewis ar amryw o faterion mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig, gan gynnwys datganiad yn adroddiad y Swyddog sy'n datgan bod rhaid cael 'amgylchiadau eithriadol' o fewn y CDLl ar y Cyd i allu cymeradwyo fferm solar o'r fath; a fyddai modd lleihau'r datblygiad ymhellach

oherwydd pryderon lleol; yr effaith weledol ar eiddo preswyl ac eiddo cymdogion; sylwadau'r datblygwr fod y cynnig o ddiddordeb cenedlaethol a ph'un a oes angen i'r safle gael ei leoli ar dir amaethyddol; i ba raddau y bydd y cyfleoedd cyflogaeth a gaiff eu creu gan y datblygiad yn rhai lleol; a fydd y datblygwr yn gwarantu y bydd unrhyw ddifrod i'r rhwydwaith priffyrdd yn cael ei drwsio; a fydd gwaith 'ffosydd treial' yn cael ei wneud yng nghyswllt gwaith archeolegol ar y safle.

Ymatebodd Mr. John Dunlop a Mr. Ben Lewis i'r materion a godwyd gan y Pwyllgor fel a ganlyn:-

- 'Amgylchiadau eithriadol' – rhoddwyd gwybodaeth fanwl i Swyddogion Polisi Cynllunio ynglŷn â'r safle o dan ADN2 y CDLl ar y Cyd a'r ardaloedd cyfle; roedd yr ardaloedd cyfle hyn wedi'u hadnabod trwy arolwg desg. Nid yw'r ardaloedd amgen yn ymarferol yn sgil cyfleusterau cysylltu i'r grid;
- Mae maint arwynebedd y datblygiad wedi'i leihau eisoes o 27 acer er mwyn mynd i'r afael â phryderon archeolegol. Y ddau gae yma oedd yn peri'r effaith weledol fwyaf yn yr ardal. Mae'n rhaid i faint y datblygiad fod yn ddichonadwy a rhaid iddo ganiatáu cysylltiad i'r grid;
- Bach iawn fydd yr effaith weledol ar yr ardal ac mae'r Swyddogion Tirwedd wedi gwirio'r datganiad hwn; ni fydd y safle cyfan yn weledol o un lleoliad sengl;
- Mae Polisi Cynllunio Cymru yn dweud bod prosiectau ynni yn dderbyniol ar dir gradd B fel y safle hwn
- Cyfleoedd Cyflogaeth – mae'r cwmni wedi gweithio'n agos gyda'r awdurdod lleol yng nghyswllt cyfleoedd swyddi'n lleol ac mae'n cwmni wedi ymrwymo i weithio gyda Bwrdd Uchelgais Rhanbarthol Gogledd Cymru i gynnig y cyfleoedd cyflogaeth posib hyn i gontractwyr lleol a rhanbarthol;
- Bydd amodau'n cael eu gosod ar y caniatâd mewn perthynas â'r ffaith mai'r datblygwr sy'n gyfrifol am drwsio unrhyw ddifrod i'r rhwydwaith priffyrdd sy'n digwydd yn ystod y cyfnod adeiladu;
- Archeolegol – mae methodoleg ymchwiliad archeolegol eisoes wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac i Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd ac maent wedi derbyn y fethodoleg. Bydd manylion am 'agor ffosydd treial' yn cael eu cyflwyno yn unol â'r amod a roddir ar unrhyw ganiatâd.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Aled M. Jones yn gyntaf y dymunai ei gwneud yn glir fod pob un o'r 6 Chyngor Tref/Cymuned yn yr ardal yn erbyn y cais hwn. Mae Cyngor Tref Amlwch, a Chynghorau Cymuned Cemaes a Llanfechell i gyd wedi cyflwyno eu gwrthwynebiadau ac mae'r tri Chyngor Cymuned lleol arall yn aelodau o Fforwm Gogledd Ynys Môn ac mae'r fforwm hwn wedi cyflwyno ei wrthwynebiadau i'r cais. Mae sôn hefyd yn yr adroddiad fod y 6 Chyngor Tref/Cymuned yng ngogledd Ynys Môn wedi gwrthod unrhyw arian budd cymunedol mewn perthynas â'r datblygiad hwn – mae hyn yn anghywir. Fe wnaeth y siaradwyr sy'n cynrychioli'r datblygwr hefyd ddweud bod Ynys Ynni Môn yn cefnogi'r cais; roedd y llythyr diwethaf a dderbyniwyd gan raglen Ynys Ynni Môn yn datgan eu bod yn cefnogi'r datblygiad 'mewn egwyddor'; mae gwahaniaeth. Mae'r siaradwyr hefyd wedi dweud na fydd y datblygiad yn cael effaith ar eiddo cyfagos Buarth y Foel; mae hyn yn ffeithiol anwir. Dywedodd yr Aelod Lleol ymhellach fod y budd cymunedol o'r datblygiad yn ddim ond £10,000 y flwyddyn, mae dau dyrbin gwynt yn yr ardal sy'n cynnig £14,000 y flwyddyn ar ffurf budd cymunedol. Mae'r ardal hon hefyd yn frith o hanes archeolegol ac mae'n rhaid ei warchod.

Dywedodd y Cynghorydd Jones ymhellach fod y siaradwyr wedi datgan bod Llywodraeth Cymru yn cefnogi'r datblygiad hwn; yn adroddiad y Swyddog, nid yw Llywodraeth Cymru wedi ateb eto. Mae'r datblygwr yn defnyddio'r safle fel 'amgylchiadau eithriadol' ac nid oes unrhyw angen am safle mor fawr gan y byddai

20MW yn hen ddigon i gysylltu i’r grid. Cyfeiriodd ymhellach at Ddeddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol 2015 ar dudalen 17 yr adroddiad a’r ffaith y gellir gwrthod y cais hwn yn unol â’r Ddeddf hon. Dywedodd hefyd fod angen gwrthod y cais oherwydd ei faint a’i gyd-destun ac am ei fod yn ymyl safle AHNE; hefyd, a ydi mantais ariannol yn cyfiawnhau codi datblygiad anferth a fyddai’n ymwthiol yn yr ardal? Gofynnodd i’r pwyllgor wrthod y cais hwn.

Ymddiheurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn gyntaf nad oedd fersiwn Gymraeg y cais ar gael ar adeg cyhoeddi’r adroddiad. Roedd hefyd eisiau diwygio adroddiad y Swyddog a oedd yn nodi bod yr eiddo cyfagos, Buarth y Foel, 145 metr o’r safle; dylai’r adroddiad ddarllen bod yr eiddo 45 – 30 metr o’r safle. Nododd fod Asesiad Effaith Amgylcheddol ynghlwm â’r cais ac ystyrir bod y wybodaeth yn yr asesiad yn ddigonol ac mae’r wybodaeth berthnasol yn caniatáu i’r Pwyllgor wneud penderfyniad ynglŷn â’r cais. Petai’r cais yn cael ei gymeradwyo bydd y safle’n weithredol am gyfnod o 30 mlynedd a bydd mesurau mewn lle i ddigomisiynu’r safle wedi hynny.

Nododd ymhellach fod y cais hwn wedi gweld nifer o asesiadau a newidiadau ers y cafodd ei gyflwyno gyntaf i’r Cyngor i’w ystyried. Mae’r ymgeisydd wedi gwneud addasiadau ac wedi lleihau ôl-troed y cais mewn ymateb i’r effaith ar y dirwedd. Bydd amodau lliniaru yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd ar gyfer y cais yn sgil materion archeolegol a niwsans sŵn. Mae CADW wedi tynnu’n ôl eu cais am asesiad effaith cronnus ar ôl ystyried y datblygiad arfaethedig gan eu bod bellach wedi derbyn yr Asesiad Desg ar yr Amgylchedd Hanesyddol yr oeddynt wedi gofyn amdano. Eglurodd y swyddog, pan oedd Llywodraeth Cymru wedi gwrthod galw’r cais i mewn, roeddent wedi nodi eu bod yn fodlon bod dehongliad y Cyngor o bolisïau archeolegol yn gywir. Mae asesiadau ar yr effeithiau ar yr Iaith Gymraeg, Twristiaeth a mwynderau lleol wedi dod i law a chasglwyd eu bod yn gywir; nid oes unrhyw ofyniad i ehangu ar Amod 8 y caniatâd arfaethedig i’r cais. Bydd Cynllun Rheoli Traffig yn cael ei gyflwyno gyda’r cais.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oedd newydd ei fabwysiadu, a chyfeiriodd at y polisïau angenrheidiol yn y cynllun mewn perthynas â’r cais hwn fel maent wedi’u nodi yn adroddiad y Swyddog. Cyfeiriodd ymhellach at farn y Penseiri Tirwedd ynglŷn â’r cais sydd hefyd wedi’i nodi yn yr adroddiad i’r Pwyllgor. Nododd fod rhagor o lythyrau wedi’u derbyn ynglŷn â’r trydan yr honnir a fydd yn cael ei greu o’r safle arfaethedig, fodd bynnag, bu gwahaniaeth barn ynghylch p’un a fydd y parc solar yn cynhyrchu pŵer ar gyfer 15,500 o gartrefi. Cyfeiriodd at y datganiad gan yr Aelod Lleol fod y safle o fewn yr ardal AHNE, dymunai’r Swyddog iddo gael ei nodi bod y safle 245 metr o ardal yr AHNE ac nad oes unrhyw effaith negyddol ar yr ardal honno. Yr argymhelliad felly yw caniatáu’r cais.

Rhoddodd aelodau’r Pwyllgor ystyriaeth i’r cais mewn manylder ynghyd â barn y trigolion lleol ac effaith safle mor fawr â hwn. Ystyriwyd y byddai cymeradwyo’r cais yn andwyol i’r ardal ac i fwynderau’r trigolion lleol. Er eu bod yn gefnogol o ynni adnewyddadwy, ystyriwyd bod y cais hwn yn helaeth ac yn ymwthiol. Ystyriwyd y byddai’n effeithio ar dwristiaeth ar yr Ynys ac y byddai dros 200 acer o dir amaethyddol yn cael ei golli, sy’n hollbwysig i ffermio ar yr Ynys.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn ystyried nad yw’r cynnig yn cynrychioli eithriad digonol i ganiatáu gwyro oddi wrth bolisi ADN2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd wedi’i fabwysiadu. Yr unig sail a ddangoswyd dros gyfiawnhau eithriad i’r polisi yw’r cysylltiad i’r grid. Eiliodd y Cynghorydd Shaun Redmond y cynnig i wrthod.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail fod y pwyllgor yn ystyried nad yw'r cynnig yn cynrychioli eithriad digonol i ganiatáu gwyro oddi wrth bolisi ADN2 y Cynllun Datblygu.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i gyfarfod nesaf y Pwyllgor i roi'r cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad yng nghyswllt y rhesymau a roddwyd am wrthod y cais).

Cynghorodd y Swyddog Cyfreithiol ar y pwynt hwn, gan fod y Pwyllgor bellach wedi bod yn mynd am dair awr (roedd Ceisiadau 7.1, 7.3, 7.4 a 7.5 ar yr agenda wedi cael eu hystyried o dan Eitem 5 – Siarad Cyhoeddus), o dan ddarpariaethau paragraff 4.1.10 o Gyfansoddiad y Cyngor, roedd rhaid cael penderfyniad gan fwyafrif o'r Aelodau o'r Pwyllgor oedd yn bresennol i gytuno i barhau efo'r cyfarfod. ***Penderfynwyd y dylai'r cyfarfod barhau.***

7.2 38C180F/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 38C180D (cais amlinellol ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa newydd) er mwyn caniatáu ymestyn yr amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn Gilfach Glyd, Mynydd Mechell.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Hydref, 2017 penderfynwyd ymweld â'r safle. O ganlyniad, cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Hydref, 2017.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cymeradwywyd cais blaenorol fel cais amlinellol ar 2 Mai 2013. Roedd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais materion a gedwir yn ôl erbyn 2 Mai, 2016 ond ni chyflwynwyd cais o'r fath. Mae hi bellach yn rhy hwyr i'r ymgeisydd gyflwyno cais materion a gedwir yn ôl yn unol â'r amodau sydd wedi'u hamlinellu yn y caniatâd a roddwyd. Mae'r cais wedi'i gyflwyno yn unol ag Adran 73 ac mewn gwirionedd mae'n gais newydd am ganiatâd cynllunio a rhaid ei ystyried yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd newydd gael ei fabwysiadu.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Llinos M. Huws na hysbyswyd yr ymgeisydd gan ei asiant bod y cyfnod ar gyfer cyflwyno cais llawn (materion a gedwir yn ôl) yn 3 blynedd, roedd yr ymgeisydd o dan yr argraff bod ganddo 5 mlynedd i gyflwyno ei gais ac i ddechrau ar y gwaith o ddatblygu'r safle. Dywedodd fod y teulu wedi bod o dan bwysau o ganlyniad i salwch dros y blynyddoedd diwethaf. Cyfeiriodd y Cynghorydd Huws at y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd sydd gael ei fabwysiadu'n ddiweddar ac at y ffigyrau adeiladu o 3,472 a oedd wedi'u clustnodi ar gyfer Ynys Môn; roedd 783 o'r rheini wedi cael caniatâd cynllunio ac roedd y cais hwn wedi'i gynnwys yn y ffigyrau hynny.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn cydymdeimlo â'r ymgeisydd ac mai mater o farn gan y Swyddogion oedd y dylid gwrthod y cais hwn. Nododd y cymeradwywyd y cais ym Mai 2013 a'i fod ef o'r farn bod y cais yn dal yn haeddu cefnogaeth. Mynegodd bod hwn yn gyfle i gefnogi teulu ifanc lleol i allu adeiladu cartref yn y gymuned o'r dewis sy'n dangos angen lleol o ran y cais hwn. Mae'r cais yn estyniad rhesymol i'r ardal a byddai cymeradwyo'r cais hwn yn cyfrannu at ddiogelu'r Iaith Gymraeg yn yr ardal wledig hon.

Holodd yr Aelodau a fyddai caniatáu'r cais hwn yn gosod cynsail ar gyfer ceisiadau eraill. Ymatebodd y Rheolwr Gwasanaeth Cyfreithiol bod yn rhaid i'r Pwyllgor fod yn ofalus wrth ganiatáu ceisiadau o'r fath a bod angen ystyried y cynllun datblygu lleol ar y cyd a fabwysiadwyd yn ddiweddar. Os oedd Aelodau yn dymuno cymeradwyo'r cais yna byddai angen iddynt gydnabod darpariaethau'r datblygiad ond dod i gasgliad, wedi

pwyso a mesur, gwerth y caniatâd cynllunio amlinellol; y ffaith i'r plot hwn gael ei gynnwys y ffigyrau tai'r cynllun datblygu lleol a'r disgwyliad y byddai'n cael ei ddatblygu; yn ogystal, byddai'r angen i'r datblygiad ddechrau o fewn amserlen y caniatâd yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun yn yr achos hwn.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar sail bodolaeth y caniatâd cynllunio amlinellol presennol, cydnabyddiaeth bod y safle'n rhan o'r cyfrifiadau yn y Cynllun Datblygu a rhoi amod ar y caniatâd bod yn rhaid dechrau ar y gwaith o adeiladu'r annedd o fewn blwyddyn a bod y pethau hyn yn ystyriaethau digonol i wrthbwyso'r darpariaethau yn y Cynllun Datblygu.

7.3 45C482 – Cais llawn i godi tŵr monopol 20 metr o uchder ynghyd ag offer cysylltiedig ar dir i'r gogledd ddwyrain o Cae Gors, Niwbwrch.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Hydref, 2017 penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Hydref, 2017.

Dywedodd Mr. Chris Taylor **(o blaid y cais)** y gwnaed y cais gwreiddiol am dŵr 21 metr o uchder o ddyluniad latis ond y newidiwyd hynny i ddyluniad monopol a gostyngwyd yr uchder i 20 metr yn dilyn trafodaethau â'r Swyddogion Cynllunio. Mae'r cais yn cynnwys gwaith tirlunio o amgylch y compownd a fydd yn amod os caniateir y cais. Cyflwynwyd Adroddiadau Ecolegol a Hydrolegol yn unol â chais yr awdurdod cynllunio a daethpwyd i'r casgliad nad oedd unrhyw faterion yn codi o ran cwrs dŵr, madfalloc cribog ac ystlumod. Bydd y mast monopol yn cael ei rannu rhwng Vodafone ac O2 gan ddarparu capasiti i'r rhwydweithiau hynny a bydd yn datrys angen am signal yn yr ardal hon ac o ganlyniad bydd yn dod â buddion cymdeithasol-economaidd i fusnesau a thwristiaeth. Aeth ymlaen i ddweud bod Llywodraeth Cymru yn annog gweithredwyr i godi mastiau newydd, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig.

Holodd Aelodau'r Pwyllgor am faint y cabinetau ar waelod y mast; a fyddai ffens ddiogelwch yn cael ei chodi o amgylch y safle; sgrinio; y signal yr oedd disgwyl i'r polyn ei gynhyrchu a lliw'r mast er mwyn iddo gyd-fynd â'r tirlun. Ymatebodd Mr Taylor gan ddweud y byddai'r cabinetau wrth waelod y mast yn rhai o faint rhewgell; byddai ffens bren yn cael ei chodi o amgylch y compownd ac y bydd y safle'n cael ei dirlunio; bydd y mast yn darparu signal 3G a 4G; gellir paentio'r mast a'r cabinetau unrhyw liw er mwyn iddynt gyd-fynd â'r tirlun.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen, Aelod Lleol bod y mast arfaethedig i'w leoli yn ardal pentrefan Niwbwrch sydd mewn ardal AHNE. Nododd bod trigolion sy'n gwrthwynebu'r cais a bod gwrthwynebiad hefyd gan Gyngor Cymuned Rhosyr. Cyfeiriodd at adroddiad y Swyddog Cynllunio sy'n nodi bod yr Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol wedi darganfod nad oedd y coed ger y safle yn addas ar gyfer ystlumod; dywedodd ei fod yn anghytuno'n llwyr â'r datganiad gan fod nythfa o ystlumod a nythod yn y coed yn yr ardal. Dywedodd hefyd nad yw'r ffyrdd cul ger y datblygiad yn addas ar gyfer y traffig trwm a fyddai'n teithio yn ôl ac ymlaen o'r safle. Mae gylïau ar ddwy ochr y lôn ac nid oes modd clirio'r rhain ar adegau penodol o'r flwyddyn oherwydd y madfallod cribog sydd yn yr ardal. Bydd y mast yn gwasanaethu'r tir mawr yn bennaf gan nad yw trigolion lleol i weld yn cwyno am y signal ar eu ffonau symudol. Mae codi'r mast hwn mewn ardal AHNE yn annerbyniol. Holodd y Cynghorydd Owen o ble y byddai'r trydan 3 cham i'r cabinetau wrth waelod y mast yn dod. Cynigir y bydd modd cael mynediad i'r datblygiad o fynedfa i gae sydd wedi'i leoli ar dro 90 gradd ac

mae angen rhoi ystyriaeth i faterion iechyd a diogelwch gan fod pobl yn cerdded ar y ffordd ger y lleoliad hwn.

Cytunodd y Cynghorydd Peter Rogers, Aelod Lleol â datganiad ei gyd-aelod etholedig a dywedodd y dylid gadael mannau pasio ar y lôn tuag at y safle.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor gan Aelod Lleol o ganlyniad i bryderon am ei ddyluniad a'i effaith ar yr amgylchedd. Nododd fod llythyrau pellach o wrthwynebiad wedi dod i law ers i'r Swyddog Cynllunio gwblhau ei adroddiad. Nododd fod y cyfnod hysbysu ar gyfer gwneud sylwadau ar y cais yn dod i ben ar 3 Tachwedd, 2017. Cafodd y dyluniad gwreiddiol ei ddiwygio i ddyluniad Monopol a chafodd yr uchder ei ostwng i 20 metr ynghyd â chabinetau offer ar lefel y ddaear wedi'u gosod mewn tir caeedig 5 metr wrth 5 metr ac wedi'i amgylchynu gan ffens postyn a rheilen 1.2 metr o uchder. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi ymateb ac nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r fynedfa i'r safle. Cynigiwyd hefyd y dylid gofyn am Gynllun Rheoli Traffig gyda'r cais er mwyn sicrhau nad yw'n cael effaith andwyol ar drigolion lleol. Ystyrir y cais yn un derbyniol ac yn un na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y datblygiad. Nododd fod mater o ystlumod yn yr ardal wedi cael sylw mewn Gwerthusiad Ecolegol ac y bydd amod ynghlwm ag unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais o ran gwarchod unrhyw fadfallod cribog sydd yn yr ardal. Nid yw'r mast wedi'i leoli o fewn AHNE, mae 800m tu allan i'r ardal honno. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd y gellid cytuno ar fannau pasio dros dro ar gyfer y cyfnod byr y bydd hi'n ei gymryd i adeiladu'r mast o fewn y Cynllun Rheoli Traffig. Cyfeiriodd at sylwadau a wnaed ynghylch y fynedfa safle a nododd bod y fynedfa'n cael ei defnyddio gan gerbydau amaethyddol trwm eisoes.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

7.4 46C569A/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer trac preifat ar dir ger Moryn, Bae Trearddur.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Hydref, 2017 fe benderfynwyd ymweld â'r safle. O ganlyniad, cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Hydref, 2017.

Dywedodd Ms. Shan Wyn Jones **(o blaid y cais)** ei bod hi bellach yn flwyddyn ers i'r datblygiad ddigwydd a'i fod bellach wedi cymryd ei le yn dda yn nhirlun yr ardal. Mae'r ymgeisydd wedi cydweithio'n llwyr â'r Swyddogion Cynllunio yn dilyn cyswllt â'r Swyddogion Gorfodaeth Cynllunio. Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio i Adroddiad Ecolegol a Chynllun Lliniaru gael eu paratoi fel rhan o'r cais, ynghyd â Chynllun Rheoli Gwarchodaeth. Nododd y prynwyd yr eiddo Moryn flwyddyn yn ôl ac ni chyfeiriwyd at y ffaith mai mân-ddaliad oedd yr eiddo, roedd y perchennog wedi cymryd mai statws domestig oedd i'r tir ac y byddai'r datblygiad yn cael ei ganiatáu. Mae'r eiddo yn cynnwys hawl dramwy drwy dir preifat i'r traeth islaw sy'n cysylltu i Lôn Isallt. Mae adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor yn nodi nad oes unrhyw wrthwynebiad wedi bod yn lleol i'r llwybr preifat sy'n cysylltu â Moryn na gan yr ymgyngoreion statudol. Gellir gwneud y datblygiad hwn yn dderbyniol a byddai'n gyson â pholisïau cenedlaethol.

Dywedodd y Cynghorydd T.Ll.Hughes, Aelod Lleol a'r Aelod a oedd wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fod ganddo bryderon am y difrod i wyneb y graig ar y traeth. Nododd y gallai dderbyn y llwybr preifat a oedd wedi'i greu ond y byddai'n rhaid iddo fod at ddefnydd preifat perchennog Moryn ac nid at ddefnydd cyhoeddus.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais ôl-weithredol yw hwn i gadw llwybr preifat y tu allan i gwrtil eiddo Moryn sydd wedi'i greu ar draws rhan o'r pentir sy'n arwain o'r briffordd gyhoeddus i'r traeth ym Mhorth Corwgl. Mae'r safle wedi'i leoli mewn safle bywyd gwyllt a hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae Cynllun Lliniaru ac Adroddiad Ecolegol diwygiedig wedi eu paratoi a'u cyflwyno fel rhan o'r cais. Ymgynghorwyd gyda ymgyngoreion statudol perthnasol ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau, mewn egwyddor, i'r cais. Pwysleisiodd na ddylai'r ond ystyried y trac preifat a grëwyd yn y safle gan fod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthod caniatáu Trwydded Arforol ac y cafwyd ar ddeall bod Llywodraeth Cymru yn ystyried y difrod i'r pentir fel mater ar wahân.

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond bod y llwybr sydd wedi'i greu yn y lleoliad hwn yn ffordd sydd wedi'i bwriadu ar gyfer cerbydau â threlars er mwyn iddynt allu lansio cychod o lan y môr. Mae'r tir wedi'i ddynodi fel Arfordir Treftadaeth ac mae o fewn ardal AHNE. Ychwanegodd y Cynghorydd Redmond y gallai dderbyn y cais ôl weithredol ar gyfer y llwybr preifat ar yr amod y rhoddir amod ynghlwm wrth y caniatâd bod y pentir sydd ar y ffin â Moryn yn cael ei ddychwelyd i'w gyflwr gwreiddiol sy'n atal cerbydau rhag cael mynediad i'r traeth.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai pwrpas y llwybr preifat yw caniatáu mynediad i'r traeth a byddai gosod amod sy'n atal mynediad i'r traeth yn atal yr ymgeisydd rhag gweithredu unrhyw ganiatâd a roddir.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P.Hughes y dylid caniatáu'r cais gydag amod ychwanegol mai dim ond yr ymgeisydd gaiff ddefnyddio'r trac preifat. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T.Ll Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd ag amod ychwanegol mai dim ond yr ymgeisydd gaiff ddefnyddio'r llwybr preifat.

7.5 48C202A - Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger Penrallt Bach, Gwalchmai.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 hydref, 2017 penderfynwyd ymweld â'r safle. O ganlyniad, cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Hydref, 2017.

Dywedodd Mr. Gareth Rennie **(o blaid y cais)** y bydd yr annedd arfaethedig wedi'i lleoli o fewn grŵp o anheddau o fewn ffin datblygu Gwalchmai. Cyfeiriodd at y rhesymau a roddwyd yn adroddiad y Swyddog Cynllunio ar gyfer gwrthod y cais, sef y byddai'r annedd arfaethedig yn nodwedd amlwg a fyddai'n achosi mewnlenwi ansensitif gan niweidio amwynder yr ardal leol ac yn ail y byddai lleoliad a graddfa'r annedd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl yr anheddau presennol yn Nhyn Lôn Bach a Phenrallt Bach o ganlyniad i agosrwydd a'r berthynas â chefn yr anheddau hyn a fyddai'n achosi edrych drosodd ac yn effeithio ar yr olygfa wrth edrych o'r anheddau hyn. Mynegodd y byddai bwlch o 10 metr rhwng yr anheddau presennol a'r datblygiad arfaethedig. Bydd y datblygiad arfaethedig yn fyngalo dormer yn wahanol i'r ddau fwthyn presennol ar ochr y ffordd; ond ni fydd yn wahanol i'r eiddo cyffredinol a ddatblygwyd yn yr ardal ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar y ddau

fwthyn hyn. Bydd digon o le parcio ar y safle arfaethedig ac ni effeithir ar eiddo cyfagos. Mae lefel yr annedd arfaethedig wedi'i gostwng er mwyn sicrhau nad yw'n cael effaith andwyol ar anheddau'r cymdogion.

Dywedodd y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAgS fel Aelod Lleol nad oedd yn ystyried y byddai'r annedd yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos. Dywedodd bod angen datblygu safle'r cais o ganlyniad i gyflwr blêr y safle ac y byddai hyn yn gwella'r tirlun. Cyfeiriwyd yn ystod yr ymweliad safle at goeden amlwg ar y safle ond nododd y Swyddog Tirlunio, o ganlyniad i arwyddion o afiechyd ar y goeden na fyddai modd cyfiawnhau Gorchymyn Diogelu Coed ac na fyddai cael gwared arni yn cael effaith andwyol ar gymeriad na thirlun naturiol yr ardal. Dywedodd y Cynghorydd Parry ei fod yn cefnogi'r cais ond bod angen gosod amodau ar unrhyw ganiatâd a roddir er mwyn sicrhau bod amwynderau'r eiddo cyfagos yn cael eu diogelu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cynnig yn cynnwys codi annedd dwylawr mawr o fath dormer y tu ôl i ddau fwthyn un llawr ym mhentref Gwalchmai. Mae llythyr yn cefnogi'r cais wedi dod i law gan breswylwyr Tyn Lôn Bach sydd ger yr annedd arfaethedig, ar yr amod bod digon o le parcio ar gyfer Penrallt Bach sy'n defnyddio safle'r cais ar hyn o bryd. Fodd bynnag, mae'r Swyddogion Priffyrdd wedi nodi nad oes modd iddynt orfodi'r ymgeisydd i ddarparu lle parcio ar gyfer yr eiddo preswyl presennol. Ystyrir bod y cais yn annerbyniol ar sail amwynder ac effaith preswyl ynghyd a'i agosrwydd at yr anheddau presennol. Roedd y cynnig yn un i wrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid gwrthod y cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

8.1 19C842E/1/TR/ECON – Cais llawn ar gyfer codi gwesty newydd, isadeiledd cysylltiedig a gwaith gwrthglawdd ym Mharc Cybi, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i'r cynllun datblygu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer codi gwesty yn Stad Ddiwydiannol Parc Cybi. Mae safle'r cais o fewn ardal AHNE ac mae Maen Hir Tŷ Mawr a Siambr Gladdu Trefignath wedi eu lleoli i'r de-ddwyrain ac maent wedi eu gwahanu o'r safle gan ardal o dyfiant a llwybr. Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi'u lleoli ger y B545, Ffordd Trearddur. Er bod safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin y setliad, mae polisi CYF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth presennol megis Parc Cybi wedi eu diogelu ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes. Mae Polisi CYF5 'Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth cyfredol' yn caniatáu defnyddiau amgen mewn amgylchiadau arbennig ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir. Nododd fod prawf dilyniannol wedi'i gynnal sy'n dangos nad oes safle addas arall ar gael ar gyfer datblygiad o'r fath. Nododd ymhellach y bydd y datblygiad angen 15 o staff amser llawn a 15 o staff rhan-amser i weithio yn y gwesty. Mae'r Uned Datblygiad Economaidd yn cefnogi'r cais yn amodol ar gais bod yr ymgeisydd yn cefnogi codi bwrdd gwybodaeth i annog twristiaeth, yn bodloni gofynion iaith Gymraeg o ran arwyddion ac yn creu swyddi lleol yn yr ardal. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod angen gosod amodau ychwanegol ar unrhyw ganiatâd cynllunio o ran materion lliniaru a godwyd gan

ymgyngoreion statudol fel y nodwyd yn yr adroddiad a bydd angen cynnal trafodaethau pellach â'r datblygwr cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R. Thomas, Aelod Lleol ei fod yn cefnogi'r cais ond pwysleisiodd yr angen am arwyddion dwyieithog yn y gwesty ac y dylid cael arwyddion yn cynnwys gm wybodaeth hanesyddol y tu allan i'r datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd T.L. Hughes MBE 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 gyda'r 4 amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn amodol ar y trafodaethau pellach sydd i'w cynnal rhwng Swyddogion a'r Ymgeisydd mewn perthynas ag amodau ychwanegol i'w hatodi i'r cais.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N TYNNU'N GROES I BOLISI

10.1 28C472E – Cais llawn ar gyfer codi 2 annedd (un sydd yn cynnwys balconi) ar dir ger Cartref, Ffordd Station Road, Rhosneigr.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau yn y Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Pwyllgor Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod llythyr wedi dod i law mewn perthynas â'r cais hwn a oedd yn codi materion y byddai angen eu hystyried. Roedd hi felly o'r farn bod angen gohirio'r mater.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn dilyn derbyn gohebiaeth a fydd angen sylw'r Swyddogion Cynllunio.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 46C168D/DA – Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys balconi ar dir yn Trearddur House, Bae Trearddur.

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

Dywedodd y Cadeirydd bod yr Aelodau Lleol wedi gwneud cais am ymweliad safle o ganlyniad i effaith y datblygiad ar y tirlun, amwynderau a thrigolion lleol a'r ffaith bod y safle o fewn ardal sensitif.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid cynnal ymweliad safle ar sail y materion a godwyd gan yr Aelodau Lleol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 12C49P/DEL – Cais dan Adran 73 i dynnu amod (09) (cyfyngu oedran y preswylydd) o ganiatâd cynllunio rhif 12C49M/VAR (codi 35 o fflatiau preswyl) yn Casita, Biwmares.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Ebrill, 2017 wedi gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Mae apêl wedi'i chyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio a gofynnir i'r Pwyllgor enwebu 2 Aelod i gymryd rhan yn yr apêl ar ran y Cyngor. Nid yw'r Cynghorydd Lewis Davies, a gynigiodd y dylid gwrthod y cais, bellach yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a'r Cynghorydd John Griffith yw'r unig Aelod o'r Pwyllgor a bleidleisiodd i wrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gofyn i'r Cynghorydd Lewis Davies a fyddai'n fodlon cyfrannu at yr apêl ar ran y Cyngor gan ei fod yn Aelod Lleol ar gyfer yr ardal. Yn ogystal, enwebodd John Griffith fel yr ail Aelod i gyfrannu at yr apêl.

Cadarnhaodd y Cadeirydd y byddai'n rhoi ei henw ymlaen pe na fyddai'r Cynghorydd Lewis Davies yn gallu cynrychioli'r Cyngor.

PENDERFYNWYD:-

- **Darganfod yn y lle cyntaf a yw'r Cynghorydd Lewis Davies (cyn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ac Aelod Lleol) yn fodlon cyfrannu at yr apêl ar ran y Cyngor ar y cyd â'r Cynghorydd John Griffiths.**

- **Y bydd Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cyfrannu at yr apêl ar y cyd â'r Cynghorydd John Griffiths os nad yw'r Cynghorydd Lewis Davies ar gael.**

13.2 Gorchymyn Rheoli Traffig ar gyfer Niwbwrch a Phenlon.

Cyflwynwyd – adroddiad gan y Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo mewn perthynas â'r Gorchymyn Rheoli Traffig ar gyfer Niwbwrch a Phenlon.

Adroddodd yr Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) y cynigiwyd y Gorchymyn mewn ymateb i gwynion a gafwyd mewn perthynas â pharcio a thagfeydd traffig yn Niwbwrch ynghyd â phryderon ynghylch diogelwch y ffordd ar hyd yr A4080 yn ardal Penlon. Cyflwynwyd y Gorchymyn arfaethedig ym Mawrth 2017, a oedd yn cynnwys darparu llinellau melyn dwbl o amgylch cylchfan Penlon a llinellau dwbl melyn yn lle'r llinellau melyn sengl tymhorol ym mhentref Niwbwrch a newidiadau i'r cyfyngiadau stopio tu allan i siopau'r pentref. Dywedodd bod nifer o wrthwynebiadau wedi dod i law mewn perthynas â'r Gorchymyn a oedd wedi eu cynnwys yn Atodiad 2 yr adroddiad. Cynhaliwyd cyfarfod â Chyngor Cymuned Rhosyr a'r Aelodau Etholedig Lleol ac ystyriwyd y dylid diwygio'r cynnig gwreiddiol ac mai dim ond y llinellau melyn sengl tymhorol presennol y dylid eu newid yn

llinellau dwbl ac eithrio'r rhai y tu allan i'r siop Pysgod a Sglodion, er mwyn gwella llif y traffig allan o Stryd yr Eglwys i Stryd y Capel ac i'r amser hiraf y caniateir aros yn y llecynnau amser cyfyngedig ger y sgwâr gael ei ostwng o 30 munud i 20 munud (*mae'r Gorchymyn Rheoliad Traffig diwygiedig wedi'i nodi yn 3.1 yr adroddiad*)

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith a oedd cyfleusterau parcio ar gael i drigolion Niwbwrch o ganlyniad i'r cyfyngiadau parcio hyn. Ymatebodd yr Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) gan ddweud bod dau faes parcio ger y toiledau cyhoeddus. Fodd bynnag, nododd fod y toiledau cyhoeddus a'r maes parcio wedi eu gwerthu'n ddiweddar a rhagwelir na fydd unrhyw ddatblygiad ar y safle'n cynnwys maes parcio cyhoeddus.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, fel Aelod Lleol, ei fod yn croesawu'r Gorchymyn Traffig ond pwysleisiodd bod angen gwella arwyddion y meysydd parcio yn Niwbwrch.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cynnig diwygiedig sydd yn yr adroddiad a mynd ati i gadarnhau'r Gorchymyn Rheoli Traffig a'r Cynllun yn seiliedig ar Adran 3.1 ac Atodiad 3 o'r Adroddiad.

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Tachwedd, 2017

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts - Cadeirydd Y Cynghorwyr John Griffith, Kenneth P. Hughes, T.Ll. Hughes, Vaughan Hughes, Eric Jones, Robin Williams.
WRTH LAW:	Swyddog Achos (Uwch Swyddog Cynllunio (CR).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Glyn Haynes, R O Jones, Dafydd Roberts, Shaun Redmond.
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd J. Arwel Roberts (Aelod Lleol)

---

1. **46C168D/DA – Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl mewn perthynas â chodi annedd sy'n cynnwys balconi ar dir yn Trearddur House, Trearddur.**

   Edrychodd yr aelodau ar safle'r cais o Lôn Isallt ac yna ar y safle ei hun.

   Amlinellodd y Swyddog Achos fanylion y Cynllun i'r Aelodau gan cynnwys graddfa a lleoliad yr annedd arfaethedig a'i gwrtil ynghyd â'r fynedfa i'r safle.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

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

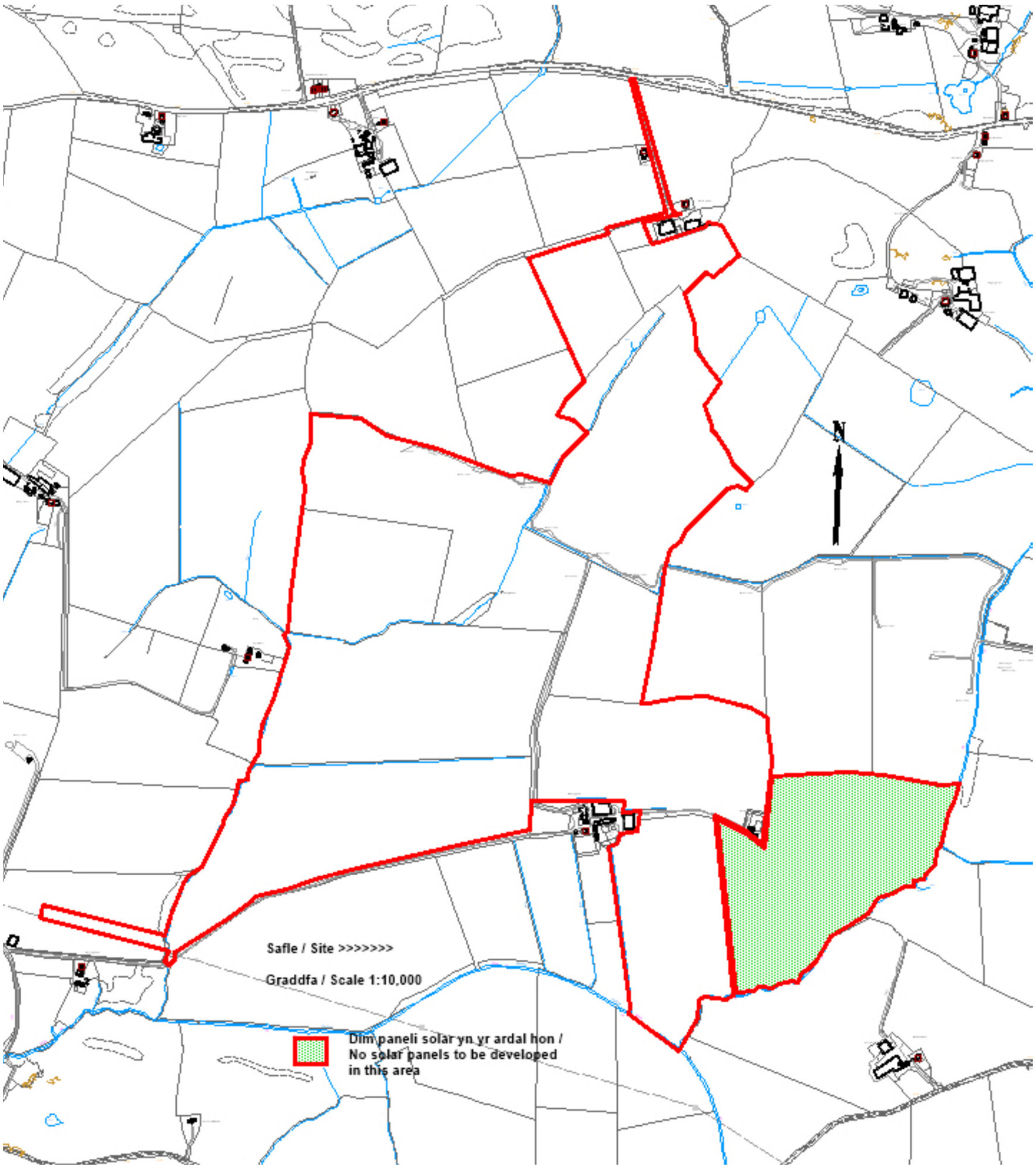
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

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: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu gydag Amodau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Tachwedd, 2017 fe benderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog ar y sail nad yw'r cais yn cynnwys eithriad digonol i fedru gwyro oddi wrth bolisi ADN 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd), Gorffennaf 2017.

Gan ystyried yr uchod, mae'r adroddiad hwn yn mynd i'r afael â phryderon y Pwyllgor bod y cynnig yn gwyro oddi wrth bolisi ADN 2 ac nad yw'n ddigonol er mwyn caniatáu'r gwyriad oddi wrth y polisi sydd wedi'i fabwysiadu.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6 12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

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

Mae paragraff 4.6 12.2 yn nodi:

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

Casgliadau:

Dewis Safle

Fel y nodwyd yn yr adroddiad i'r Pwyllgor ar 08/11/2017, nod Polisi ADN 2 (Ynni Solar PV) yw sicrhau y dylid cyfeirio cynigion ar gyfer Ffermydd PV Solar o 5MW neu fwy i'r ardaloedd chwilio posib a ddangosir ar y Map Cynigion. Dim ond o dan amgylchiadau eithriadol y caniateir cynigion ar y raddfa hon mewn lleoliadau eraill, lle mae posib cyfiawnhau'r angen am gynllun a lle mae amgylchiadau lleoliadol penodol.

Wrth asesu'r datblygiad arfaethedig yn erbyn polisi ADN2, ymgynghorodd Swyddogion â'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) Ynys Môn a Gwynedd. Yn eu sylwadau, darparodd yr UPCC sylwadau ar yr ardal chwilio bosib a'r amgylchiadau lleoliadol penodol am y lleoliad o ran y modd y cafodd safle'r cais ei ddewis; a oedd yn dilyn cyflwyno dau adroddiad gan yr ymgeisydd:

a) Asesiad o Botensial Ardaloedd Cyfle yn y CDLlC; a
b) Trosolwg o'r Broses Dewis Safle.

O ran a), mae'r ddogfen hon yn dangos y lefel bresennol o gyfyngiadau y mae'r ardaloedd cyfle posibl yn eu hwynebu. O'r 10 ardal cyfle posibl, cafodd 9 eu diystyru am amrywiaeth o resymau amgylcheddol (agosrwydd i eiddo preswyl, torri coed, effeithiau lleol) neu am resymau cyfyngiadau o ran cysylltu â'r grid (lle yr oedd un ai'n annhebygol y byddai cysylltiad i'r grid yn bosibl neu lle

byddai'n rhy ddrud cysylltu oherwydd y pellteroedd a oedd yn cael eu crybwyll) neu oherwydd amharodrwydd y tirfeddianwyr neu gyfuniad o'r holl bethau uchod. Yn benodol, mae safle'r cais arfaethedig wedi'i nodi yn y tabl fel un lle nad yw'r cyfyngiadau sy'n cael effaith negyddol ar safleoedd eraill yn berthnasol. Yma fe amlinellir bod cysylltiad â'r grid i'r safle wedi ei sicrhau, mae perchennog y tir yn fodlon â'r datblygiad ac mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal fwy gwledig, oddi wrth ardaloedd adeiledig lle gellid ystyried bod yr effeithiau amgylcheddol yn fwy sylweddol.

Ym mharagraff 6.2.35 o'r CDLlC, ceir esboniad o asesiad y Cynllun o'r potensial ar gyfer ffermydd solar PV ac adnabod ardaloedd chwilio posibl. Mae'n mynd ymlaen i nodi:

"Fel ardaloedd chwilio, dim ond arwydd o adnoddu ynni solar o fewn ardal Cynllun mae'r adroddiad a nodwyd yn darparu yn hytrach na meysydd penodol. Cafodd yr ardaloedd chwilio eu hadnabod drwy fapio adnoddau posib ynni solar...a drwy ddileu'r cyfyngiadau allweddol o ran datblygu ynni solar. Nododd yr Astudiaeth 11 ardal posib. Oherwydd materion yn ymwneud â sensitifrwydd a chapasiti'r dirwedd gall rhai o'r ardaloedd yma ond gael datblygiad 5MW neu fwy trwy gael 2 neu fwy o gynlluniau ar wahân, yn ddarostyngedig i ystyriaeth o ardrawiad cronnol posib."

Yn y datganiad hwn, mae'r CDLlC yn cydnabod nad oes sicrwydd o fedru cyflawni'r cynlluniau yn yr ardal sydd wedi'i hadnabod ac ym Mharagraff 6.2.36 fe eir ymlaen i gynghori y bydd angen i ymgeiswyr wneud gwaith mireinio pellach er mwyn adnabod cyfleoedd posibl ar gyfer cynigion datblygu manwl. Yn seiliedig ar yr esboniad hwn, mae asesiad yr ymgeisydd o ardaloedd cyfle yn ystyried yr ardaloedd sydd wedi'u hadnabod ac fe welodd bod yn 8 ohonynt (S1, S3, S4, S4, S6, S7, S9 a S11) ffactorau a fyddai'n atal cysylltiad ymarferol â'r grid. Mae gan y gweddill (S2, S8 a S10) ffactorau a fyddai'n atal cysylltiad ymarferol â'r grid.

Yn arbennig felly, mae datganiad yr ymgeisydd yn tynnu sylw at faes nad oedd y CDLlC yn gallu ei ystyried wrth benderfynu ar yr Ardaloedd Cyfle Posibl sef parodrwydd y perchnogion tir. Mae hyn yn bwysig gan ei fod yn cael effaith hollbwysig ar ddichonoldeb cynlluniau.

Wrth ystyried Asesiad yr ymgeisydd o'r Ardaloedd Cyfle posibl yn y CDLlC, mae'r UCDLlC yn cynghori bod yr ymgeisydd wedi dangos bod yna ar hyn o bryd gyfyngiadau isadeiledd sy'n effeithio ar yr ardaloedd cyfle posib ac y gallai hyn, ynghyd â materion perchnogaeth, effeithio ar argaeledd a dichonoldeb yr ardaloedd cyfle hyn.

O ran b), darperir trosolwg o'r broses systematig a ddefnyddiwyd i ddewis safleoedd ac i nodi safle'r cais fel un addas ar gyfer datblygiad solar PV ar raddfa fawr. Roedd y broses hon yn cynnwys adolygiad grid, adolygiad dynodiad, adolygiad dosbarthiad tir amaethyddol, adolygiad graddfa, ystyriaeth o bellter o ardaloedd adeiledig ac ardaloedd preswyl a chytundeb perchnogion tir. Drwy'r broses ddethol, safle'r cais arfaethedig oedd yr unig safle ar Ynys Môn a oedd yn:

- optimeiddio cynhyrchiant ynni adnewyddadwy
- oedd â chysylltiad hyfyw â'r grid
- oedd mewn ardal wledig anghysbell; ac
- oedd â pherchennog tir a oedd yn fodlon gyda'r cynllun.

Mae'r UCDLlC yn cynghori bod y ddogfen hon yn darparu tystiolaeth sy'n cefnogi'r amgylchiadau lleoliadol penodol sydd wedi arwain at adnabod y safle fel un ar gyfer fferm solar PV.

Dylid nodi bod y mater o angen yn cael sylw yn yr adroddiad blaenorol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor lle yr oedd y Swyddogion o'r farn na ddylai'r pecyn cymorth sydd wedi'i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) gael ei gamddehongli fel cyfyngiad, na diffiniad o angen lleol ac na fyddai'n briodol asesu cais ar gyfer ynni adnewyddadwy yn y cyswllt hwn.

Y mater allweddol yn yr asesiad o'r cais hwn yn erbyn polisi AND 2 yw'r ffaith nad yw'r polisi'n atal datblygiadau y tu allan i'r ardaloedd chwilio ond mae'n datgan bod rhaid i amgylchiadau eithriadol fodoli pan fo modd cyfiawnhau'r anghenion am y cynllun, a bod amgylchiadau lleoliadol penodol yn bodoli. Yn yr achos hwn, ystyrir bod amgylchiadau eithriadol wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio sy'n caniatáu ar gyfer datblygu y tu allan i'r Ardaloedd Cyfle Posibl ac o ganlyniad ystyrir bod y cynllun yn cydweddu â rhan gyntaf Polisi ADN 2.

Ystyriaethau Manwl

Yn dilyn dewis y safle, mae polisi ADN 2 yn dweud y dylai cynigion ar gyfer Ffermydd Solar PV o 5MW neu fwy a chynlluniau solar eraill o hyd at 5MW gael eu caniatáu ar yr amod bod y cynnig yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. Bod yr holl effeithiau ar gymeriad y dirwedd, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol wedi'u lliniaru yn ddigonol, gan sicrhau bod nodweddion arbennig holl yr ddynodiadau tirwedd, bioamrywiaeth a threftadaeth o bwysigrwydd lleol, cenedlaethol a rhyngwladol, gan gynnwys, lle bo'n briodol, yr ardaloedd o'u cwmpas yn cael eu gwarchod neu eu gwella;
2. Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i ddiogelwch neu fwynderau derbynyddion sensitif yn cynnwys effaith fflachio a llacharedd ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd, rheilffyrdd nac awyrennau;
3. Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i fwynderau gweledol preswyl trigolion cyfagos;
4. Ni fydd y cynnig yn cael effeithiau cronnus annerbyniol mewn perthynas â ffermydd PV solar cyfredol a'r rhai sydd â chaniatâd, ac unrhyw nodweddion amlwg eraill yn y dirwedd;
5. Ar ddiwedd oes weithredol y cyfleuster, bydd y paneli a'r isadeiledd cysylltiedig yn cael eu tynnu i lawr yn unol â chynllun adfer y tir ac ôl-ofal a gyflwynir i, a'i gytuno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol;
6. Bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer gwaith deiladu (CRhAA) yn cael ei gyflwyno i ddangos bod
unrhyw effeithiau negyddol posib a gyfyd yn ystod y cyfnodau adeiladu a dadgomisiynu yn cael eu hosgoi.

Mewn perthynas ag ail ran y polisi, ac yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarperir uchod, cynnwys yr ES a gyflwynwyd a'r adroddiadau cefnogol a'r sylwadau gan yr ymgynghorai fe ystyrir bod y safle yn bodloni gofynion meini prawf 1 – 6 y polisi ac na fydd yn cael effaith sylweddol ar gymeriad y tirlun, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol. Ni fydd y datblygiad a gynigir ychwaith yn achosi niwed sylweddol i fwynderau derbynyddion sensitif na thrigolion sy'n byw gerllaw.

Yn ychwanegol at hynny, nid oes unrhyw ffermydd solar PV yn bodoli yn yr ardal leol a fyddai'n cael effaith gronnus ac mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y panelau a'r isadeiledd yn cael eu tynnu wedi i oes weithredol y fferm solar ddod i ben.

O ran gofynion y CEMP, mae'n briodol rhoi amod ar yr elfen hon.

Barn Gyfreithiol

Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, mae'r ymgeisydd wedi ceisio barn gyfreithiol annibynnol ar y penderfyniad ac yn benodol, a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisi ADN2. Mae'r farn gyfreithiol hon wedi'i darparu gan gyfreithwyr Gately Plc sydd wedi canfod bod y cais cynllunio yn unol â'r polisi ac "nad yw'r rheswm ar gyfer gwrthod yn un y gellir ei gyfiawnhau ac ni fyddai'n gynaliadwy mewn apêl". Mae'r farn gyfreithiol yn nodi'n benodol:

"…Policy ADN2 is clearly a policy which is supportive of the principle of photo-voltaic solar energy generation in the round. Its starting point is to identify potential search areas which have been illustrated on the proposals map. It is important to note that these are areas of search and they are not allocations. In particular they are subject to the six development control criteria in the latter half of the policy in the same way as is an application which is not within any of those potential search areas. The policy states that planning proposals "should be directed" to those potential areas of search; it does not state that proposals "must be directed" to those potential areas of search, nor does it establish any form of sequential test whereby those potential search areas have to be assessed and discounted before any other site can be looked at.

The important distinction between proposals which are within the potential search areas and proposals which are outwith those search areas is that the former do not have to be tested in accordance with the second sentence of Policy ADN2. Policy ADN2 applies only to those proposals

which are brought forward in other locations than the potential search areas. Both types of proposal have to satisfy the criteria 1-6 in the latter half of the policy.

The second sentence of the first paragraph of Policy ADN2 establishes a permissive policy in respect of proposals for PV solar energy in locations outside the potential search area. Those proposals will be permitted in the exceptional circumstances set out within the sentence. There is no need to seek to define what exceptional circumstances means because the policy defines the exceptional circumstances by way of establishing two tests:

1. need for the scheme can be justified; and
2. that there are specific locational circumstances

A proper objective reading of the policy is that if both of those tests are satisfied then that element of the policy is satisfied and a proposal outside of those search areas then moves on to be assessed against the detailed development control criteria 1-6 in the second half of the policy."

Mae'r farn gyfreithiol yn mynd ymlaen i gasglu:

"The correct approach to the interpretation of Policy ADN2 is that if need and locational requirements are satisfied on a site which is outside of the proposed areas of search then exceptional circumstances exist and there is positive support for development on the site provided that it satisfies the detailed development control criteria 1-6 in the second half of Policy ADN2.

In this instance the need and locational requirements are satisfied as are the detailed development control criteria 1-6 and therefore the development accords with Policy ADN2.

It is not suggested that there is any other element of non-compliance with the Development Plan and therefore, in accordance with section 38(6) of the Planning and Compulsory Purchase Act 2004 the application should be determined in accordance with the Development Plan unless material considerations indicate otherwise. Here the Development Plan indicates that planning permission should be granted and all other material considerations, particularly the weighty support given for renewable energy generation at a national policy level, support the granting of consent on a site which is sustainable and deliverable.

It follows that there is no basis to refuse the application and the reason for refusal is not defendable on appeal."

Wedi i'r Swyddogion ystyried y farn gyfreithiol a gyflwynwyd gan Swyddogion, ystyrir bod hyn yn cadarnhau'r argymhelliad yn yr adroddiad blaenorol i'r Pwyllgor a chynghorir Aelodau i ystyried y farn hon ochr yn ochr a'r amlinelliad manylach o bolisi ADN2 wrth iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais hwn.

8. Argymhelliad

Yn seiliedig ar y wybodaeth uchod, fe argymhellir yn barchus y dylai'r Pwyllgor ailystyried eu penderfyniad blaenorol ac y dylid **caniatáu** y cais hwn, yn unol â chanfyddiadau'r adroddiad hwn ac adroddiad gwreiddiol y Swyddog i'r Pwyllgor ar 08 Tachwedd 2017.

Caniatáu, yn unol â'r amodau a restrir isod gyda'r awdurdod a ddirprwywyd i'r Pennaeth Cynllunio, i ychwanegu, diwygio neu ddileu amodau, yn ôl yr angen.

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

Rheswm: Cydymffurfio gydag gofynion 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, p'un 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 Tirlun a Lliniaru (Cyf:
15035.101 Rev.I);
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 paneli;

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) Yn ystod ei gyfnod gweithredu, ni fydd y safle'n cael ei oleuo gan oleuadau artiffisial yn ystod oriau tywyllwch.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal leol ac i ddiogelu rhywogaethau a warchodir.

(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.

Rheswm: Er budd traffig a diogelwch ar y ffordd.

(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 paneli 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 briffordd 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 paneli 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.

(13) Hysbysir am ddyddiad allforio trydan o'r datblygiad am y tro cyntaf i'r rhwydwaith grid trydan lleol, a elwir wedi hyn yn "Dyddiad Gweithredol" yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol 28 diwrnod ar ôl iddo ddigwydd.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd a sefydlu dyddiad dechrau ar gyfer oes weithredol o 30 mlynedd y fferm solar.

(14) Os bydd y fferm solar a ganiateir trwy hyn, o ganlyniad i ddigwyddiadau neu amodau oddi mewn i'w rheolaeth, ac ar ôl y dyddiad gweithredol, yn methu am gyfnod parhaus o 12 mis â chynhyrchu trydan i'w gyflenwi i'r rhwydwaith grid trydan lleol, wedyn, bydd cynllun ar gyfer datgomisiynu a chael gwared ar y paneli ac unrhyw offer ategol arall yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chytunir yn ysgrifenedig iddo ganddo o fewn tri mis i ddiwedd y cyfnod atal. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion ar gyfer adfer y safle. Gweithredir y cynllun o fewn 12 mis i ddyddiad y cytuno arno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau symud offer segur er budd mwynder ac i warchod yr amgylchedd lleol.

(15) Er gwaetha'r wybodaeth sydd wedi'i chyflwyno, bydd yr Ymgeisydd yn cyflwyno cynllun draenio ysgrifenedig ar gyfer y safle cyfan sydd wedi cael ei gynllunio i sicrhau nad oes unrhyw ddraeniad dŵr arwyneb yn cael cysylltu â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Cyflwynir y cynllun draenio i'r awdurdod cynllunio, a bydd yn ei gymeradwyo'n ysgrifenedig, cyn dechrau ar y gwaith adeiladu ar y safle.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y llunwedd draenio'n ddigonol i gefnogi'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn ac er budd gwarchod asedau Dŵr Cymru.

(16) Cyn dechrau ar unrhyw waith torri tir ar y safle, bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno, er cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio, Cynllun Ymchwiliad Ysgrifenedig mewn perthynas â gwaith ymchwilio tir archeolegol. Bydd y Cynllun Ymchwiliad Ysgrifenedig yn darparu methodoleg, amserlen mewn perthynas â'r adeiladu, a chamau gweithredu ar gyfer y datblygiad ac unrhyw liniaru a gynigir.

Rheswm: Er budd gwarchodaeth archeolegol ac i sicrhau gwaith adeiladu priodol yn y datblygiad mewn perthynas â derbynyddion archeolegol.

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

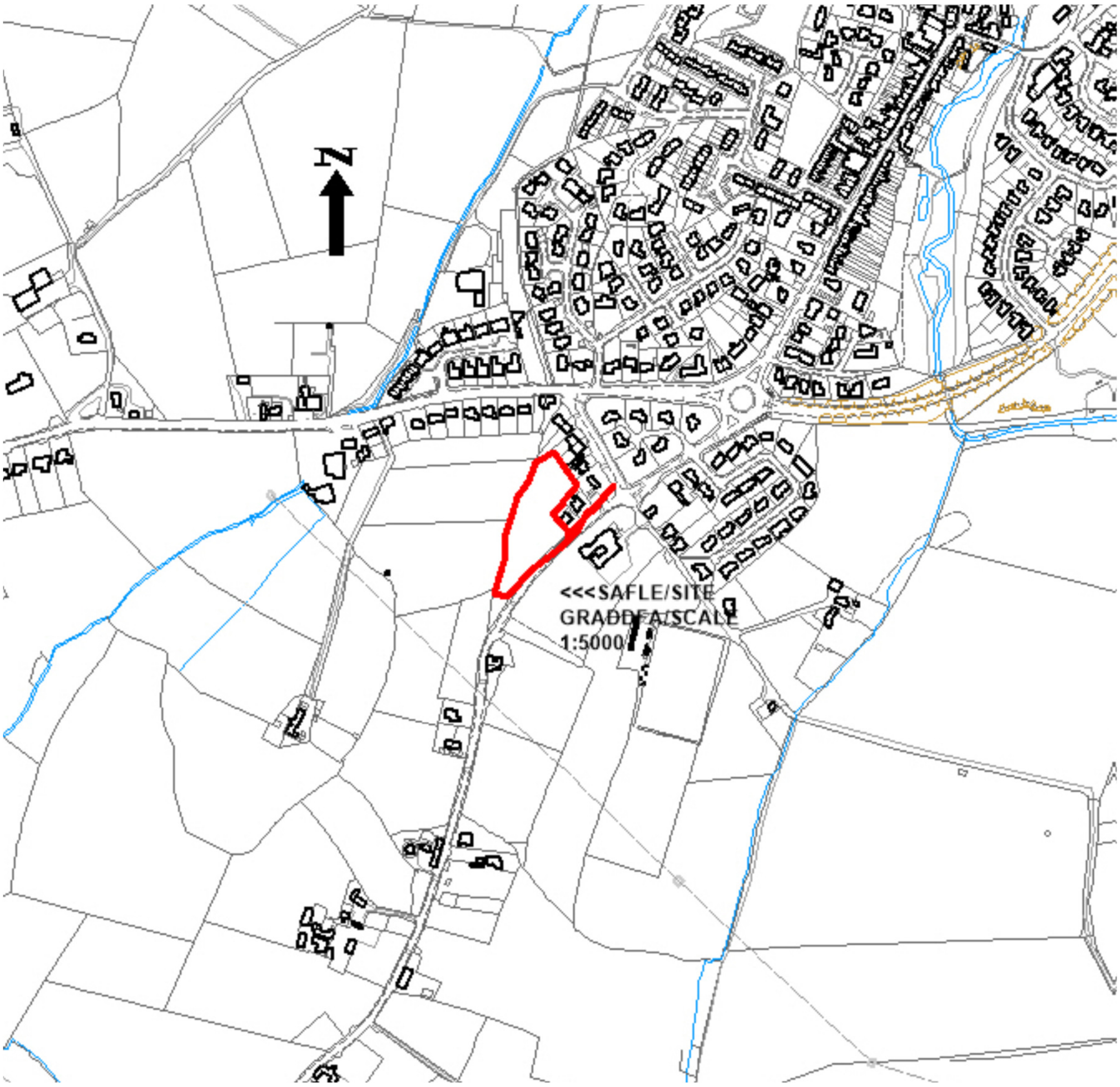
Rhif y Cais: **20C313A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

DU Construction Ltd

Cais ol weithredol ar gyfer codi 14 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd mewnol ynghyd a gosod gorsaf bwmpio carthffosiaeth ar dir oddiar / Retrospective application for the erection of 14 affordable dwellings, construction of a new access and internal road together with the installation of a sewerage pumping station on land off

Ffordd y Felin, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei gyfeirio at y pwyllgor yn dilyn mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn.

Cymeradwywyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 1 Mawrth, 2017 yn unol ag argymhellion yr Adran, yn amodol ar yr amodau a chytundeb 106 o dan Ddeddf 1990.

Cafodd y cais ei benderfynu yn wreiddiol o dan bolisïau'r cynllun datblygu a oedd yn eu lle ar adeg penderfynu'r cais. Yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC), mae'r cais wedi cael ei ailasesu o dan y polisïau sydd wedi eu cynnwys o fewn y cynllun datblygu presennol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r tir amaethyddol gwag hwn wedi ei leoli ar hyd Ffordd y Felin gerllaw ffin anheddiad Cemaes. Mae yna nifer o anheddau preswyl yn ffinio ag ef. Mae gwaith wedi cychwyn ar y safle sy'n cynnwys agor mynedfa, gwaith daear a chodi ffens i amgáu'r safle.
O'r herwydd, mae'r cais bellach yn rhannol ôl-weithredol.

Bwriedir codi 14 o anheddau preswyl o fath fforddiadwy. Bydd troedffordd yn cael ei darparu ar hyd ymyl gyfredol y briffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn gallu cael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mae'r effaith ar amwynderau preswyl cyfagos, ystyriaethau priffyrdd / draenio a'r iaith Gymraeg hefyd yn faterion allweddol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLIC)

Polisi TAI 2 – Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
Polisi TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai
Polisi TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
Polisi ISA 1 – Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwr.
Polisi ISA 5 – Llecynnau agored o fewn datblygiad preswyl newydd.

PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd.
TRA 2 – Safonau Parcio.
TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant.
PS 5 – Datblygu Cynaliadwy
PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu.
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
PCYFF 6 – Cadwraeth Dŵr

SPG: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a gwledig

Papur Pwnc 14 ar Asesiadau Mannau Agored

TAN 1 – Astudiaethau Tai ac Argaeledd Tir ar y cyd
TAN 2 – Tai Fforddiadwy
TAN12 – Dyluniad
TAN 18 – Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru – Rhifyn 9

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mae'r Aelod Lleol, **y Cynghorydd Aled Morris Jones** wedi cyfeirio'r cais i'r pwyllgor oherwydd materion yn ymwneud â thraffig, carthffosiaeth a draenio.

Mae Aelodau'r **Cyngor Cymuned** yn gwrthwynebu'r cais yn gryf. Roedd eu pryderon yn cynnwys:
- Mae'r fynedfa newydd i'r lôn fawr yn union gyferbyn â'r ysgol gynradd ar lôn brysur heb unrhyw bafin i gerddwyr
- Tybir bod y lôn fawr eisoes yn beryglus ac mae yma fesurau arafu traffig yn barod gan gynnwys cyfyngiad cyflymder 20mya a thwmpathau cyflymder mewn ymgais i ddiogelu plant; yn ychwanegol at hyn, bu'n rhaid newid oriau'r ysgol mewn ymgais i leddfu problemau parcio.
- Roedd yr Aelodau'n bryderus iawn am yr effaith y byddai cynnydd yn nifer y ceir (rhai trigolion ac ymwelwyr) yn ei gael ar yr ardal (ac ynghylch lle y byddai'r trigolion eu hunain yn parcio eu ceir)
- Codwyd cwestiynau ynghylch fforddiadwyedd y tai – ar gyfer eu prynu ynteu eu rhentio, a'r ffaith bod angen tai ar bobl leol
- Mae'r safle ar dir glas y tu allan i'r ffin ddatblygu
- Roedd pryderon y byddai datblygiad mewn un cae yn arwain at ddatblygiad pellach mewn caeau cyfagos
- Nid oes unrhyw sôn am dai fforddiadwy ar gyfer pobl mewn oed neu'r anabl
- Er y cydnabuwyd bod angen efallai am dai o'r fath, roedd y safle arfaethedig hwn mewn lleoliad anaddas

Priffyrdd - Amodau

Draenio - Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad

Adran Dai - yn gefnogol

Dim gwrthwynebiad gan **Swyddog Ecolegol** y Cyngor ond mae'n cynnig sylwadau.

Derbyniwyd 9 o lythyrau ac mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Derbyniwyd dros 140 o dudalennau gan un gwrthwynebydd ac mae'r rhain wedi eu cynnwys yn y ffeil gynllunio er sylw'r aelodau a cheir isod amlinelliad o'r wybodaeth/sylwadau a wnaed ynddynt

Bydd yn gostwng gwerthu eiddo
Mae ar lôn fach gul
Pryderon ynghylch diogelwch plant
A fedrai meddygon ymdopi
Hapfuddsoddi yw hyn
Mae tai fforddiadwy eraill wedi cael eu gwerthu fel tai gwyliau
Bydd y pentref fel Rhosneigr yn y diwedd
Byddai ail gartrefi'n achosi problemau i siopau
Byddai cartrefi gwyliau'n niweidio'r iaith Gymraeg
Dylai'r Cyngor ryddhau tir
Byddai'n rhaid cael gwared ar wrychoedd
Ni fedrai'r ffosydd cerrig ymdopi
Cwestiynau ynghylch yr iaith Gymraeg – a fyddai'n cael ei niweidio gyda mwy o bobl

Nid oes unrhyw alw am dai
A fydd ychwaneg o ddatblygiad
Bydd mwy o geir a pheryglon ar y priffyrdd
A fydd digon o lefydd yn yr ysgolion
Colli preifatrwydd
Safleoedd eraill yn fwy addas
Mae'r map OS anghywir wedi cael ei ddefnyddio
Dim arolygon o blanhigion ac anifeiliaid na EIA
Gwiwer goch wedi cael ei gweld yn ymyl y safle
Pryderon bod y tai'n rhy agos at ei gilydd, rhy ddwys a gorlawn
Lle fydd y tanciau LPG
Dim goleuadau wedi eu nodi
Bydd Plot 12 yn taflu cysgod ac yn edrych dros dai eraill
Nid yw Dŵr Cymru wedi mynnu ar yr orsaf bwmpio

Gwnaed sylwadau yn ystod dyddiau cynnar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Mae hwn yn groes i barthau cynllunio gwreiddiol y Cyngor Sir
Mae problemau gyda charthffosydd yng Nghemaes
Dim angen i'r lôn orffen lle y mae oherwydd byddai hyn yn cael y blaen ar safle T23 yn y CDLl ar y Cyd
Cwestiynau wedi cael eu hateb yn anghywir ar y ffurflenni cais
Llifogydd yma'n rheolaidd
Y datblygwyr yn gwybod am y llifogydd oherwydd maent yn 2 droedfedd o ddyfnder
Byddai'n agor i fyny gweddill T35 i ddatblygiad

Pryderon ynghylch cywirdeb y profion mândylledd a'r cyfrifiadau ar gyfer ???
Enwau tai wedi cael eu newid
Mae yna ffi gordal cynllunio ar y tir sy'n golygu y bydd gormod yn cael ei dalu am y tir i'r unedau fod yn fforddiadwy
Colli tir pori
Nid yw T35 yn gynaliadwy oherwydd nid oes digon o wasanaethau gerllaw
Dim angen gorsaf bwmpio
Capasiti cyfyngedig ar gyfer carthion

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

20C313: Codi 12 annedd. Dychwelwyd y cais i'r ymgeisydd.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

1. Yw'r cynigion yn gallu cael eu cefnogi yn nhermau polisi?

Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi adolygu'r cais yn dilyn mabwysiadu'r CDLlC yn ddiweddar a teimlwyd fod y newid polisi yn newid sylweddol mewn amgylchiadau ers y penderfyniad gwreiddiol a wnaed gan y Cyngor (cymeradwywyd ym mhwyllgor Mawrth 2017 yn amodol ar arwyddo cytundeb 106).

Mae'r cynllun felly wedi ei ail asesu yn erbyn y CDLlC a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017.

Mae'r prif bolisïau a nodwyd gan yr Uned CDLlC fel y rhai sy'n berthnasol i'r cynllun wedi eu hasesu ac fe nodir y manylion isod:

Polisi TAI 2 Tai mewn Canolfannau Gwasanaethau Lleol
Mae Cemaes yn cael ei adnabod fel canolfan Gwasanaethau lleol sy'n cefnogi tai i gwrdd ag anghenion Strategaeth y Cynllun. Mae safle'r cais wedi'i adnabod fel safle dynodedig o dan y polisi hwn:

- *Cemaes (T34 – Tir tu ôl i Ffordd Caergybi) ar gyfer amcangyfrif o 60 o unedau preswyl.*

Asesiad: Mae'r polisi yn gefnogol o'r cynllun gan ei fod wedi'i ddynodi ar gyfer tai o fewn y CDLlC.

Polisi TAI 8 Cymysgedd Briodol o Dai
Fe ddylai datblygiadau tai newydd gynnwys balans a chymysgedd priodol o fathau a meintiau o dai, gan gynnwys tai fforddiadwy ble bo hynny'n briodol, er mwyn adlewyrchu anghenion demograffig y setliad, neu yn achos y Canolfannau Gwasanaeth, yr ardal maent yn ei gwasanaethu hefyd.

Asesiad: Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer 14 o anheddau fforddiadwy a fydd yn helpu i fodloni'r angen am dai yng Nghemaes (cadarnhawyd fel derbyniol gan Adran Gwasanaethau Tai y Cyngor drwy e-bost ar 13/10/2017).

Polisi Tai15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad *Ceisio cyfraniad tai fforddiadwy ar gynlluniau sydd â 2 neu fwy o unedau tai yng Nghemaes gyda chanran y ddarpariaeth tai fforddiadwy (yn seiliedig ar ddaliadaeth rhent cymdeithasol) yn 30% ar gyfer Ardal Prisiau Tai y Gogledd Orllewin Wledig.*

Asesiad: Mae'r cais yn un ar gyfer cynllun tai fforddiadwy 100% sydd mewn egwyddor yn fwy na'r gofyniad 30% a nodir yn y Polisi. Fodd bynnag, mae'r Uned CDLIC wedi crybwyll hyn yn eu hymateb gan gadarnhau bod modd cefnogi'r ddarpariaeth tai fforddiadwy 100% yn amodol ar dystiolaeth bod angen am ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar y raddfa hon yn yr ardal. Mae Adran Gwasanaethau Tai y Cyngor yn dilyn hynny wedi derbyn eu bod yn hapus y bydd 100% o'r datblygiad yn unedau fforddiadwy a cadarnhawyd bod y safle wedi'i gynnwys o fewn Cynllun Datblygu Lleol.

Polisi ISA1:Darpariaeth Isadeiledd
Caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli. Os yw cynnig yn creu angen uniongyrchol am isadeiledd newydd neu well, ac os na chaiff hwn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, yna rhaid i'r datblygiad ei ariannu.

Asesiad: Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Sir Ynys Môn wedi cadarnhau drwy ymatebion ffurfiol (a dderbyniwyd 25.10.2017) nad ydynt yn ceisio cyfraniad gan y datblygwr ar gyfer cyfleusterau addysgol gan nad oes gormod o blant ar hyn o bryd yn Ysgol Cemaes ac Ysgol Syr Thomas Jones.

Polisi ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dau, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Mewn amgylchiadau eithriadol, ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o'r datblygiad rai newydd, bydd angen i'r datblygwr:
1. sicrhau darpariaeth addas oddi ar y safle sy'n agos at y datblygiad ac yn hygyrch iddo o ran cerdded a beicio, neu, ble nad yw hyn yn hyfyw/ymarferol.
2. Gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd sydd â mynediad neu wella mynediad i fannau agored presennol.

Asesiad: Mae'r Uned CDLIC wedi cadarnhau drwy ymateb ffurfiol (a dderbyniwyd 20.10.2017) nad oes sgôp i roi darpariaeth awyr agored ar y safle, rhaid i'r datblygwr gyfrannu yn ariannol tuag at gyfleusterau newydd fel rhan o Gytundeb Adran 106.

Mae'r sŵn wedi'i gyfrifo gan ddefnyddio (i) safonau FiT (sy'n adnabod y lefel o ddarpariaeth ar gyfer pob 1,000 o'r boblogaeth) a (ii) y costau sylfaenol tebygol ar gyfer y ddarpariaeth o lecynnau agored a weithredir ar hyn o bryd gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.

Gan ddefnyddio'r dull cyfrifo hwn cafodd llecyn agored 480m2 ei adnabod sydd gyfwerth â chyfraniad ariannol o £5611.20 a ddylid ei adlewyrchu yn y cytundeb Adran 106.

Derbynnir bod y cynigion yn cydsynio â'r polisïau generig ychwanegol a ystyrir yn berthnasol gan y CDLIC a amlinellir isod. Teimlir y byddai egwyddorion y polisïau wedi eu hystyried yn dderbyniol pan gymeradwywyd y cais yn wreiddiol ym mhwyllgor Mawrth 2017. Mae'r prif faterion sy'n berthnasol i'r cynllun wedi eu cynnwys ym mhwyntiau 2-5 isod.

PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd.
TRA 2 – Safonau Parcio.
TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant.
PS 5 – Datblygu Cynaliadwy
PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu.
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
PCYFF 6 – Cadwraeth Dŵr

2. A fydd yna niwed i amwynderau preswyl?

Mae'r safle wedi ei drefnu er mwyn caniatáu pellteroedd digonol rhwng yr eiddo arfaethedig a phresennol. Argymhellir byngalos ar gyfer plotiau 10 ac 11 a hefyd 13 ac 14, bydd hyn yn sicrhau nad oes unrhyw edrych drosodd yr anheddau presennol cyfagos. Bydd byngalos uned 10 ac 11 wedi eu lleoli rhwng 9 metr a 10 metr i ffwrdd o'r ffin a gan eu bod yn un llawr fe ystyrir hyn yn dderbyniol. Bydd Unedau 13 ac 14 yn 10/11 metr i ffwrdd o'r terfyn ac eto fe ystyrir fod hyn yn dderbyniol. Bydd uned 12, sy'n dŷ, 11 metr i ffwrdd o'r terfyn ac bydd yr annedd agosaf yn 28 metr i ffwrdd, unwaith eto mae hyn yn dderbyniol.

Gan ystyried y materion hyn, nid ystyrir y bydd y cais yn creu set o amgylchiadau sy'n niweidiol i amwynderau'r preswylwyr presennol.

3. Ystyriaethau Priffyrdd

Yn dilyn sylwadau gan yr Awdurdod Priffyrdd mae'r cynllun wedi'i ddiwygio ac mae'r sylwadau isod yn ymwneud a'r cynlluniau diwygiedig.

Mae'r fynedfa arfaethedig a'r ymlediad gwelededd wedi ei dylunio yn unol â'r arweiniad yn TAN18. Mae'r safle ger datblygiad y ffin presennol a Ffordd y Felin lle mae'r fynedfa arfaethedig yn ymuno â'r briffordd o fewn cyfyngiad cyflymder 30mya lle mae yna nodweddion tawelu traffig yn bodoli er mwyn lleihau cyflymder cerbydau. Mae'r mannau parcio arfaethedig ger y plotiau agosaf at y gyffordd wedi eu diwygio er mwyn osgoi'r gwrthdaro blaenorol â'r mannau croesi cerddwyr lle mae pafin wedi'i ostwng. Mae uchder y ffens arfaethedig ger ochr Plot 13 wedi ei gostwng er mwyn darparu gwelededd rhwng cerbydau sy'n defnyddio'r mannau parcio a cherddwyr sy'n defnyddio'r man croesi cyfagos. Ystyrir y trefniant hwn yn un derbyniol.

Bydd y llwybr troed arfaethedig oddi ar y safle yn cael ei adeiladu o fewn ymyl presennol y briffordd, bydd yn darparu mynediad i gerddwyr i ganol y pentref a'r ysgol. Mae felly'n dderbyniol mewn egwyddor, yn amodol ar Gytundeb o dan Adran 278 Deddf Priffyrdd 1980 i hwyluso'r gwaith ar gost i'r datblygwr.

Tra bo goleuadau eisoes yn bodoli ar y rhan hon o Ffordd y Felin, mae o safon is nac a ddisgwylir fel arfer mewn ardal adeiledig. O ganlyniad, fel rhan o'r gwaith Adran 278 oddi ar y safle, bydd angen adolygu a diweddaru lefelau'r goleuadau er mwyn darparu lefelau digonol o oleuadau ger y gyffordd arfaethedig a'r llwybr troed newydd.

Gan ystyried yr uchod, ystyrir bod y trefniadau mynediad a'r effaith ar rhwydwaith y ffyrdd yn dderbyniol.

4. Ystyriaethau Draenio

Mae'r strategaeth ddraenio yn cynnwys casglu'r holl ddŵr glaw sy'n rhedeg oddi ar yr holl lecynnau caled sy'n cynnwys ffyrdd mynediad, dreifs, toeau, llwybrau a phatios a gwaredu'r dŵr sydd wedi'i gasglu drwy systemau ymdreiddiad; ffosydd cerrig. Mae'r ffosydd cerrig wedi eu cynllunio i

ddygymod â'r digwyddiadau glaw 1 mewn 100 mlynedd gan gynnwys lwfans o 30% yn unol ag arweiniad DEFRA. Mae'r defnydd o systemau ymdreiddiad yn cyd-fynd â gofyniad yr hierarchaeth SUDS fel a nodir yn y Llawlyfr SUDS a CIRCA C753 fel ymgais effeithiol ar gyfateb i'r trefniant hydrolegol presennol.

Mae asesiad o'r digwyddiad eithafol, sy'n ddigwyddiad y tu hwnt i ofynion TAN 15, yn dangos y bydd y llwybrau llifogydd uwchben y tir yn parhau ac yn gadael safle'r cais yn yr un cyflwr â'r safle nad yw wedi'i ddatblygu.

Mae angen gorsaf bwmpio carthffosiaeth, a fydd yn cael ei mabwysiadu o dan ofynion mabwysiadu gorfodol Deddf Diwydiannau Dŵr a Charthffosydd ar gyfer eu Mabwysiadu Rhifyn 7, o ganlyniad i dopograffi'r safle presennol. Mae'r lefelau fel ddangosir ar yr arolwg topograffig yn sicrhau nad oes modd i ddŵr redeg o'r safle yn naturiol i'r rwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus sydd wedi'i lleoli yn y briffordd o flaen y safle.

Mae'r manylion a gyflwynwyd wedi eu hasesu gan ymgymerwyr statudol a pheirianwyr draenio'r Cyngor. Nid oes unrhyw wrthwynebiad wedi ei godi gan yr ymgynghorai hyn mewn perthynas â'r cynigion ac ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor.

5. Iaith Gymraeg

Mae'r cais yn cynnwys Asesiad Effaith Iaith Gymraeg sy'n casglu y bydd y cais yn cael effaith gadarnhaol ar yr iaith Gymraeg gan y bydd yn darparu tai fforddiadwy ar gyfer pobl â chysylltiadau lleol, er enghraifft y rhai hynny nad ydynt yn gallu fforddio tai marchnad agored yn y gymuned leol

7. Casgliad

Gellir cefnogi'r cynigion yn nhermau polisi ac fe ystyrir bod trefniadau mynediad a draenio yn dderbyniol. Ni fydd y gosodiad fel y'i dangosir yn cael effaith andwyol ar amwynderau preswylwyr cyfagos ac o ganlyniad fe ystyrir y dylid caniatáu'r datblygiad yn amodol ar arwyddo Cytundeb Adran 106.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatau yn amodol ar arwyddo Cytundeb S106 yn diogelu fod yr unedau arfaethedig o deip fforddiol.

(01) Bydd unedau 10, 11, 13 a 14 yn rhai unllawr o fath byngalo.

Er budd mwynderau

(02) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd preswyl a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch y priffyrdd.

(03) Bydd ffordd y stad yn cael ei a bydd arwynebedd terfynol yn cael ei roi ar y troedffyrdd i gerddwyr cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch a mwynderau ac er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a hwylus i'r tai.

(04) Ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd oni fydd manylion llawn am ddyluniad y goleuadau ar ffordd y stad wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd diogelwch ac er mwyn sicrhau mynediad diogel a hwylus i'r tai.

(05) Bydd y llefydd parcio'n cael eu cwblhau wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd y defnydd preswyl a ganiateir yma'n cychwyn a byddant yn cael eu cadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch.

(06) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd oni fydd manylion dylunio llawn ar gyfer system ddraenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd hyd oni fydd 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 foddhaol.

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.Bydd y Cynllun yn cynnwys yr isod fel gofyniad sylfaenol oni fydd wedi ei gyfyngu i hyn yn unig:

- **i. Lle parcio ar gyfer gweithwyr ac ymwelwyr i'r safle**
- **ii. Lle i lwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- **iii. Lle storio peiriannau a deunyddiau**
- **iv. Cyfleusteru golchi olwynion (lle mae hynny'n briodol)**

Bydd y gwaith yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros y gweithgareddau adeiladu a hynny er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(08) Ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd oni fydd mesurau wedi cael eu sefydlu i sicrhau y bydd ffordd y stad yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â manylion a fydd yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch a mwynderau a sicrhau mynediad diogel a hwylus i'r tai.

(09) Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd hyd oni fydd y Gwaith Adran 278 oddi ar y safle wedi cael ei wneud er boddhad llawn ac ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ar y ffyrdd ac er mwyn sicrhau mynediad diogel a hwylus i'r datblygiad.

(10) Ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd oni fydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir a bydd yn cynnwys asesiad o'r dulliau posibl ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr tir mewn modd cynaliadwy. Wedi hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i'r tai ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr

budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

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

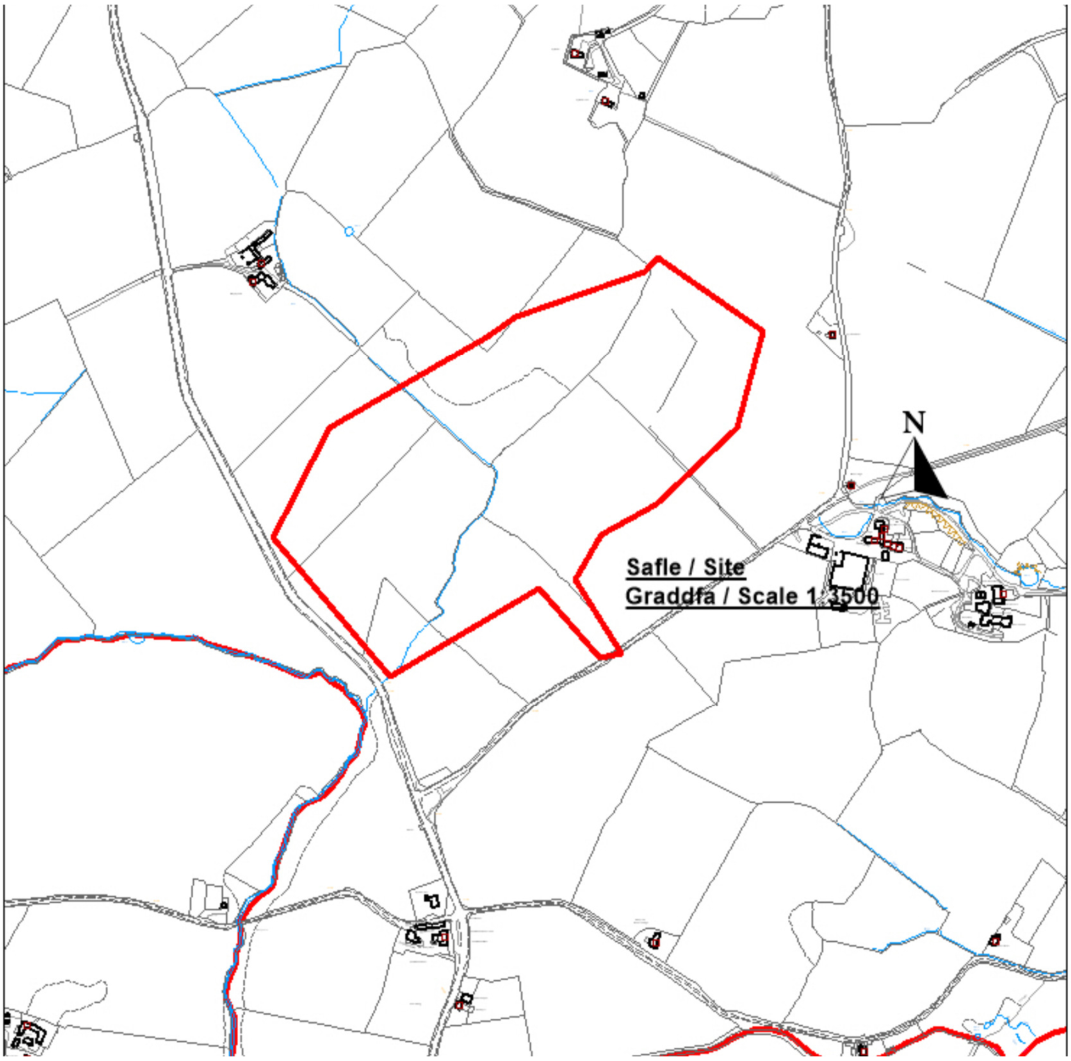
Rhif y Cais: **24C300A/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Llys Dulas Estate Co

Creu llynoedd ar gyfer defnydd pysgota/cychod hamdden, codi siop/caffi ategol ac adeilad storfa ategol ynghyd a ffyrdd mynedfa a mannau parcio ategol cysylltiedig a gosod tanc septig newydd ar dir yn ffurfio rhan o / Formation of lakes for fishing/boating recreation use, erection of an ancillary shop/cafe and an ancillary storage building together with associated access roads and ancillary parking areas and the installation of a new septic tank on land forming part of

Tyn Rhos Fawr, Dulas



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio ganiatáu'r cais cynllunio hwn ym mis Mehefin 2016 yn amodol ar gael cytundeb cyfreithiol a fyddai'n cynnwys darpariaethau ar gyfer cyfyngu'r defnydd o fadau dŵr gydag injan, cyflwyno cynllun teithio, gofynion 'bond' ar gyfer cyllido gwaith trwsio i'r A5025 o ganlyniad i'r datblygiad a'r angen i gael enwau ac arwyddion dwyieithog ar gyfer y busnes. Deellir bod y cytundeb cyfreithiol drafft bellach yn barod i gael ei anfon at yr ymgeisydd. Ers i'r pwyllgor wneud y penderfyniad yn 2016, mae'r hen gynllun datblygu wedi cael ei ddisodli gan Gynllun Datblygu ar y Cyd Môn a Gwynedd (2017) ar 31.07.17 ac mae angen adolygu'r argymhelliad yn unol â'r CDLl ar y Cyd ac unrhyw newidiadau eraill o ran yr ystyriaethau perthnasol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn cynnwys tua 25.69 hectar o dir amaethyddol. O ran topograffi, mae safle'r cais yn gyffredinol yn mynd ar oleddf tua'r de a thuag at Draeth Dulas. I'r de-orllewin, mae cyffordd y ffordd Dosbarth 3 a'r A5025 sydd hefyd yn ffinio safle'r cais i'r cyfeiriad hwn.

Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus (43 Llaneilian) tua 150 metr i'r dwyrain o safle'r cais.

Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi ei leoli i'r gogledd - orllewin ac yn uwch na safle'r cais yn "Gwlybycoed".

Pan gafodd y cais cynllunio ei ystyried ddiwethaf gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Gorffennaf 2016, roedd y safle, o ran polisi cynllunio, yn y cefn gwlad ac mewn ardal a oedd wedi ei dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig ("ATA"). Yn dilyn mabwysiadu'r CDLl ar y cyd, nid yw'r safle mwyach wedi ei leoli mewn ADA ac mae hon yn ystyriaeth o bwys y rhoddir sylw pellach iddi yn yr adroddiad isod.

O ran polisi cynllunio, mae safle'r cais yn y cefn gwlad ac o fewn ardal sydd wedi ei dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig ("ATA"). Mae'r tir ar yr ochr arall i'r ffordd yn rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ("AHNE").

Mae'r cynnig yn golygu adeiladu cyfres o 6 o lynnoedd fesul cam. Bydd eu harwynebedd tua 8 hectar a byddant yn gallu dal 120,299m^3 o ddŵr. Bydd tua 87,838m^3 o'r cyfanswm hwn yn cael ei gadw mewn un llyn a fyddai'n cynnwys cronfa ddŵr oherwydd y byddai'n cael ei adeiladu gan ddefnyddio strwythur gwrthglawdd i ddal y dŵr.
Yn yr un modd, bydd llynnoedd 4 a 5 hefyd yn cynnwys cronfeydd dŵr a byddant yn gallu dal 4545m^3 a 4381m^3 o ddŵr. Mae llynnoedd 1, 2 a 3 yn bennaf o dan y ddaear ac nid oes ganddynt wrthgloddiau cynhaliol ac mae'r dŵr yn cael ei storio yn is na lefel naturiol y ddaear. Maent yn gallu dal:

Llyn 1 – 5,755 m^3
Llyn 2 - 5,836 m^3
Lllyn 3 – 7,321 m^3

Byddai'r llynnoedd yn cael eu defnyddio gan y cyhoedd ar gyfer cychod a physgota hamdden. Byddai'r llyn mwyaf yn cael ei lenwi gyda dŵr o gwrs dŵr sy'n croesi safle'r cais ar hyn o bryd ac sydd wedyn yn rhedeg drwy geuffos o dan yr A5025. Byddai'r llynnoedd llai yn cael eu hail-lenwi'n faniwal gyda dŵr o'r llyn mwyaf pan fo angen.

Byddai'r cynnig yn golygu cloddwaith sylweddol er mwyn creu gwrthgloddiau i ddal dŵr a fyddai tua 5-7 metr uwchben lefel yr A5025 gyda graddiannau o rhwng 1:3 ac 1:2. Byddai'r ardaloedd lle byddai'r cloddwaith yn cael ei wneud a'r ardaloedd o fewn y llinell goch, sef cyfanswm o 7.8 hectar

o dir, yn parhau i gael eu defnyddio i ddibenion amaethyddol fel ardaloedd pori ar gyfer defaid ar ôl y gwaith datblygu. Ni fyddai dim o'r deunyddiau a gloddiwyd yng nghwrs y gwaith cael eu symud o safle'r cais.

O ran y datblygiad a adeiladir, byddai gorlifan ar gyfer dŵr dros ben yn ymestyn uwchben y ddaear o'r llyn mwyaf i'r geuffos o dan yr A5025. Byddai mynedfa newydd i gerbydau yn cael ei chreu o'r briffordd Dosbarth 3 sy'n ffinio â'r safle i'r de. Mae'r briffordd Dosbarth 3 wedi cael ei lledu hyd at y fynedfa arfaethedig i gerbydau fel rhan o welliannau priffordd a wnaed i'r gyffordd gyda'r A5025. Byddai traciau cerrig gyda gridiau gwartheg yn ymestyn o amgylch y prif lyn i'r ardaloedd parcio ceir a fydd yn ddigon mawr ar gyfer tua 100 o geir a bwyty / siop. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y bydd ardaloedd sylweddol yn cael eu tirweddu.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys siop, caffi a thoiledau mewn adeilad un llawr sydd oddeutu 7 metr o uchder i'r brig gyda tho llechi ac estyll tywydd o goed cedrwydd ar y waliau allanol. Byddai arwynebedd llawr y siop oddeutu 45.24 metr sgwâr (A1). Byddai arwynebedd llawr y caffi gan gynnwys y gegin a'r bar oddeutu 215.81 metr sgwâr (A3).

Yn ychwanegol at hyn, mae'r cynigion yn cynnwys adeilad storio cychod o ffrâm ddur wedi ei gladio mewn deunydd llwyd. Byddai'r adeilad hwn oddeutu 5.7 metr o uchder ac arwynebedd llawr o 139.59 metr sgwâr.

2. Mater(ion) Allweddol

Derbynioldeb yr egwyddor o ddatblygu o ystyried y cynllun datblygu a pholisïau cynllunio perthnasol eraill.
Tirwedd ac Effaith Weledol.
Ystyriaethau Llifogydd a Diogelwch.
Ystyriaethau Diogelwch Priffyrdd & Chynaliadwyedd
Mwynderau Preswyl.
Ecoleg
Hawliau Tramwy Cyhoeddus
Colli Tir Amaethyddol

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ynys Môn a Gwynedd (2017)

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad ac Hygyrchedd
TRA 2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygiad Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thriweddu
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus
PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
TWR 1: Atyniadau a chyfleusterau i Ymwelwyr
MAN6: Manwerthu yng nghefn gwlad
PS 19: Gwarchod a ble bo'n briodol, gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y Dirwedd Leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi eu Dynodi a'r Gosodiad

Polisi Cynllunio Cymru, 9fed Argraffiad (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 11 – Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygiadau a Risg Llifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18 - Cludiant (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20 – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013)
Nodyn Cyngor Technegol 23 – Datblygiad Economaidd (2014)

Canllawiau Cynllunio Atodol - Safonau Parcio
Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig Adeiledig
Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015 - 2020

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Aled Morris Jones - Dim gwrthwynebiad.

Cyngor Cymuned Llaneilian - yn dweud y cafwyd problemau llifogydd ar waelod allt GwlybyCoed ond nad ydynt yn digwydd mwyach o ganlyniad i waith a wnaed. Maent yn gobeithio na fydd y prosiect yn arwain at broblemau pellach.

Priffyrdd - Nodir bod yr arglawdd ger priffordd yr A5025 wedi newid a bod y llethr ychydig yn llai serth ac mae ymyl y llyn yn bellach i ffwrdd o'r gerbydlon erbyn hyn. Trafodwyd y cynllun arfaethedig hefyd gyda'n Pennaeth Gwasanaeth ac o ganlyniad i'r newidiadau uchod, ac yn amodol ar ddarparu dadansoddiad manwl fel yr argymhellwyd gan Beiriannydd Panel y Cronfeydd Dŵr, nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad pellach mewn egwyddor. Cadarnheir hefyd bod yr Asesiad Trafnidiaeth a'r Asesiad Cynaliadwyedd a gyflwynwyd wedi cael eu hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Argymhellir y dylid gosod amodau gydag unrhyw ganiatâd cynllunio.

Yn gryno dim gwrthwynebiad testun yr ymrwymiadau ac amodau cynllunio a argymhellir, mae'r manylder o rhain yn cael eu cwblhau ar yr adeg o ysgrifennu'r adroddiad.

Swyddog Draenio - mae'r holl bryderon ynghylch draenio a godwyd yn flaenorol wedi cael sylw yn yr adroddiad asesu diwethaf ac mae'n ymddangos bod y cynigion ar gyfer draenio tir yn foddhaol mewn egwyddor.

Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys môn a Gwynedd – mewn memo dyddiedig 17.07.17, disgrifir y prif newidiadau i'r cynllun datblygu. Dywed Polisi TWR1 (Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr) y bydd cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd i ymwelwyr yn cael eu hannog i symud i safleoedd sydd o fewn ffiniau datblygu. Os nad oes cyfleoedd addas o fewn y ffin ddatblygu, dim ond cynigion a fydd yn cynnwys yr hyn a ganlyn fydd yn cael eu caniatáu:

1. Ailddefnyddio adeilad(au) presennol neu safle addas a ddefnyddiwyd o'r blaen; neu
2. Ailddefnyddio adeilad(au) presennol neu safle sydd â chyswllt agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaeth blaenorol; neu
3. Datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef.

Yn ogystal, bydd gofyn i'r holl gynigion gydymffurfio gyda'r holl feini prawf canlynol:

i. Mae graddfa, maeth a chymeriad y datblygiad arfaethedig yn addas i'w osodiad trefol/gwledig;
ii. Mae'r datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad;
iii. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cefnogi ac yn ehangu'r ystod o gyfleusterau yn ardal y Cynllun;

iv. Mae’r bwriad yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth i ddangos y byddai yna gyfleoedd gyflogaeth leol.

O safbwynt mynediad, dylid medru cael ato gan ddefnyddio dulliau teithio amrywiol, yn enwedig dulliau cynaliadwy megis cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus.

Mae’r cynnig hefyd yn cynnwys siop fechan a bydd angen cydymffurfio gyda darpariaethau MAN6 mewn perthynas â siopau newydd y tu allan i ffiniau datblygu, sef:

1. Bod y siop yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle;
2. Na fydd y siop yn effeithio’n sylweddol ar siopau pentref gerllaw;
3. Bod blaenoriaeth wedi’i rhoi i ddefnyddio adeilad priodol sy’n bodoli eisoes;
4. Na fydd y defnydd newydd yn cael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos nac ar gymeriad yr ardal;
5. Bod y datblygiad yn hygyrch drwy ddulliau cynaliadwy o deithio;
6. Bod y trefniadau parcio a mynediad yn dderbyniol ac na fydd y ddatblygiad yn effeithio’n niweidiol ar ddiogelwch priffyrdd.

Cadarnheir nad yw safle’r cais mwyach mewn ATA o ran polisi cynllunio.

Fel y dywedwyd mewn sylwadau blaenorol, bydd y rhan fwyaf o’r bobl sy’n defnyddio’r atyniad yn cyrraedd mewn ceir preifat oherwydd y lleoliad gwledig. Bydd angen cydymffurfio gyda darpariaethau TRA4. Dylid gwrthod ceisiadau sy’n achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffyrdd, cludiant cyhoeddus ac ati.

I gloi, mae angen rhoi sylw i’r materion uchod cyn rhyddhau caniatâd cynllunio.

Swyddog Tirwedd - nid ystyriwyd y byddai effeithiau sylweddol ar yr AHNE na’r Ardal Cymeriad Tirwedd yn sgil y datblygiad arfaethedig. Gellir rheoli a lliniaru effeithiau gweledol y gwaith adeiladu drwy gymryd camau priodol megis tirweddu a thrwy wneud y gwaith fesul cam.

Efallai y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr AHNE yn y tymor byr yn ystod y cyfnod adeiladu ond llinierir yr effaith honno drwy blannu coed i sgrinio fel sy’n briodol. Mae’r gallu i weld y safle o bell yn gyfyngedig ac nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE na’i amgylchedd sensitif. Ymhellach, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig, mewn amser, yn helpu i gadw a gwella'r AHNE drwy newid y tir pori gwael i dirwedd naturiol sy’n fwy amrywiol.

Mewn sylwadau mwy diweddar dyddiedig 19.09.17, cadarnheir bod sylwadau’r UPCC yn dwyn sylw at bolisïau yn y CDLl ar y Cyd sy’n ymwneud â’r dirwedd:

PCYFF4: Dylunio a Thirlunio. O ran y polisi hwn, mae’r cynnig yn cynnwys cynllun tirlunio sydd wedi cael ei ddatblygu i sicrhau bod y cynllun yn toddi i mewn i’r dirwedd yn lleol. Mae amodau (03) a (04) yn ymwneud â gweithrediad y cynnig hwn.

AMG3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol. O ran y polisi hwn, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn achosi niwed sylweddol i gymeriad y dirwedd. Cynigir cynllun tirlunio er mwyn sicrhau bod y cynnig yn gweddu i’r tir a’r dirwedd o’i amgylchedd ac mae’n cynnig yn cynnwys cadw rhoi o’r gwrychoedd.

Ymhellach, cadarnheir nad yw’r safle bellach mewn ATA fel y dywedwyd eisoes. Mae’r safle yn ymylu ar yr AHNE ac mae Polisi AMG1: Cynllun Rheoli’r AHNE hefyd yn berthnasol. Mae ystyriaethau mewn perthynas â’r AHNE wedi cael eu hystyried mewn sylwadau blaenorol fel y manylir arnynt uchod.

Swyddog Ecolegol - Dylai'r cynnig fod o rywfaint o fantais o ran bywyd gwyllt ar y safle - gyda llawer ohono’n laswelltir ar hyn o bryd. Mae wedi cadarnhau hefyd nad oes unrhyw rywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle ac nad oes unrhyw faterion NERC.

Mewn ymateb mwy diweddar dyddiedig 19.09.17, eglurir eto y bydd y cynnig yn arwain at fantais yn gyffredinol o safbwynt amrywiaeth cynefinoedd ac y caiff effeithiau positif ar fywyd gwyllt. Ymhellach, mae buddion/manteision o'r fath yn berthnasol o safbwynt:

1. Y ddyletswydd sydd dan y Cyngor dan adran 6 Deddf yr Amgylchedd (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau.
2. Wrth gydymffurfio gyda darpariaethau CDLl ar y Cyd, mae PSW19 yn cyfeirio at yr angen i ystyried gwella bioamrywiaeth yn ardal y cynllun.

Gwasanaethau Amgylcheddol - Wedi arghymell amodau mewn perthynas â'r oriau gweithredu ar gyfer adeiladu/torri cerrig, ac wedi cadarnhau fod yna ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân i reoli materion yn cynnwys sŵn, alcohol ac adloniant.

Swyddog Effaith ar yr Iaith Gymraeg - Bodlon gyda'r datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd a'r camau lliniaru a gynigir ynddo sy'n dweud bod rhaid defnyddio enw lle / busnes dwyieithog ar gyfer y datblygiad, yr arwyddion, y taflenni a'r wefan.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Cynhaliwyd asesiad archeolegol ac arolwg geo-ffisegol ac agorwyd ffosydd arbrofol. Mae'r canlyniad yr asesiad yn cadarnhau bod mwyafrif y nodweddion a nodwyd yn ymwneud a system draenio cyn-ganoloesol a modern. Ymddengys mai ychydig o botensial archeolegol sydd i'r safle'n gyffredinol. Mae dwy ardal o'r safle ble bydd angen cymryd camau lliniaru archeolegol petai'r cais yn cael ei ganiatáu a hynny yng nghorneli deheuol a gogledd-orllewinol safle'r cais ac argymhellir amod cynllunio ar gyfer rhaglen o waith archeolegol.

British Gas Transco - disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Diogelu Cyfarpar y Grid Cenedlaethol - disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Bydd angen i'r Peiriannydd Panel sy'n goruchwylio'r gwaith o ddylunio ac adeiladu'r argaeau roi gwybod i ni am ei benodiad yn unol â gofynion Deddf Cronfeydd Dŵr 1975.

Mae safle'r cynnig gerllaw Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a phrif amcan ardaloedd o'r fath yw cadw a gwella harddwch naturiol. Ar yr amod y cwblheir agweddau dylunio manwl y prosiect wrth fodd yr awdurdod cynllunio, ystyrir ei bod yn annhebygol y bydd y prosiect hwn yn cael effaith sylweddol ar y dirwedd hon a warchodir. O ran gwaith tirweddu, rydym hefyd yn cynghori y dylid plannu rhywogaethau brodorol yn unig, gan gynnwys rhywogaethau sy'n gydnaws â nodweddion naturiol yr ardal (e.e. eithin).

Mae CNC wedi cadarnhau nad ydynt yn ystyried y bydd yna unrhyw effaith andwyol ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Gell y Coed.

Mewn diweddariad i'w hymateb ar yr ymgynghori dyddiedig 26.07.17, mae CNC yn cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiadau ar yr amod bod amodau cynllunio 8, 12, 13, 14, 16 a 24 yn cael eu cynnwys yn y caniatâd er mwyn rhoi sylw i'r pryderon sylweddol a nodwyd gan CNC.

O safbwynt Cyfarwyddyd Fframwaith Dŵr "CFfD", mae CNC yn cymryd ymagwedd fwy rhagofalol yn awr yn dilyn cyfraith achos yn ddiweddar ond gan fod y cais cynllunio wedi cael ei ganiatáu cyn y newid hwn, ystyrir y gellir ystyried asesiad manwl mewn perthynas â sgrinio, sgopio a chydymffurfiaeth gyda rheoliadau CFfD ar adeg ystyried rhyddhau trwydded i ollwng, tynnu a chadw dŵr. Mae'r ymateb wedyn yn darparu linciau ac yn nodi'r trafodaethau cyn-ymgeisio y byddai'n rhaid eu cael gyda'r ymgeiswyr ar y materion hyn.

Openreach – Dim sylwadau wedi derbyn.

Scottish Power Energy Networks - Mae yna linellau dosbarthu trydan foltedd uchel (11KV) a foltedd ychwanegol uchel (33KV) yn croesi'r safle fyddai angen eu dargyfeirio os yw'r bwriad yn mynd ymalen.

Adran Amaethyddiaeth Llywodraeth Cymru - Er nad oes ganddynt unrhyw arolwg manwl ar

gyfer y safle, ar ôl adolygu'r wybodaeth bwrdd gwaith sydd ar gael, maent wedi dweud y byddent yn disgwyl i safle'r cais gynnwys Tir Amaethyddol o Ansawdd Gradd 3b neu 4.

Dŵr Cymru - Dim sylwadau wedi'u derbyn.

Cafwyd 7 llythyr yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau canlynol:

Bydd y datblygiad yn effeithio'n andwyol ar drigolion lleol.

Bydd er anfantais i fywyd gwyllt, gan gynnwys Gylfinirod a Chwtiaid.

Sŵn o gychod pŵer yn ogystal â hwylio.
Effeithiau ar fwynderau preswyl oherwydd cychod modur, oriau agor hwyr y caffi fel safle trwyddedig, pysgota yn ystod y nos, uchder y datblygiad / tirweddu, digwyddiadau arbennig a gynhelir yn y lleoliad, sain neu gerddoriaeth uchel. Dylid rheoli'r defnydd o gychod modur, seinchwyddwyr, oriau agor, a goleuo.

Un ysgrifennwr yn nodi y byddai'r datblygiad arfaethedig un cae i ffwrdd o du blaen eu heiddo. Mae'r cymdogion agosaf ddau gae i ffwrdd ar hyn o bryd sy'n rhoi rhyw syniad o effaith y cynnig.

Sonnir am ddigwyddiadau arbennig ond 'does dim disgrifiad penodol ohonynt. Mae angen rhestru'r rhain a'u rheoli mewn unrhyw ganiatâd a roddir, er enghraifft, cystadlaethau pysgota yn unig gan y gallai 'digwyddiadau' olygu unrhyw beth.

Oriau agor wedi eu rhoi fel 08:00-20:00 ond mae sôn hefyd am bysgota 24 awr.

Effeithiau ar y nant ac effeithiau tynnu dŵr yn fwy cyffredinol o ran llenwi'r llynnoedd arfaethedig gyda dŵr.

Gwelededd gwael ar gyffordd yr A5025 a'r ffordd ddiddosbarth y bwriedir ei defnyddio i gael mynediad i'r safle.

Effaith y datblygiad ar y polion trydan sy'n croesi safle'r cais ac sy'n gwasanaethu cartrefi'r gwrthwynebwyr.

Sut bydd modd cael mynediad i'r caeau o gwmpas Gwlybycoed gan bod y mynediad i'r caeau hynny o'r fynedfa a fydd yn darparu mynediad i'r datblygiad arfaethedig.

Ydi'r ymgeisydd wedi darparu cynllun cynnal a chadw tymor hir - os bydd y datblygiad yn methu o ganlyniad i amgylchiadau economaidd a glannau'r llyn heb gael eu cynnal / archwilio gall bod canlyniadau difrifol. Dylai unrhyw gynllun cynnal a chadw hefyd nodi bod rhaid cael gwared ar adeiladau oddi ar safle'r cais.

Effaith y datblygiad ar fwynderau'r ardal wledig a'r AHNE.

Os rhoddir caniatâd cynllunio, dylid plannu rhywogaethau priodol o amgylch y meysydd parcio ac ar hyd y ffin gyda'r A5025 i bwrpas sgrinio.

A gafwyd unrhyw gyngor arbenigol ynghylch a fyddai dargyfeirio cymaint mawr o ddŵr rhag cyrraedd Aber Dulas yn golygu y bydd y bwlch i'r môr sydd eisoes yn gul iawn yn siltio ac yn troi'r ardal yn dir corsiog caeedig?

Mae un gwrthwynebydd yn dadlau y disgwylir mai'r cais hwn fydd rhan gyntaf y datblygiad yn unig ac y bydd ceisiadau wedyn am gyfleusterau gwersylla, carafannau, cabanau gwyliau, siales a phebyll fel gyda datblygiad Chester Lakes yr ymgeisydd.

Derbyniwyd sylwadau gan ddau fanwerthwr sydd â busnesau ar hyn o bryd yng nghyffiniau'r datblygiad yn cefnogi'r cais am y rhesymau isod:
- Buddsoddiad sylweddol yn yr ardal leol
- Angen cynyddu capasiti ac isadeiledd i gwrdd ag anghenion twristiaid

Bydd busnesau cyfredol yn elwa o’r datblygiad arfaethedig

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

24C300: Creu llynnoedd ar gyfer pysgota a defnydd hamdden, codi siop a chaffi yn cynnwys adeilad storio ynghyd â ffyrdd mynediad cysylltiedig a mannau parcio ynghyd â thanc septig newydd. Dychwelwyd i'r ymgeisydd ar 26.03.12.

24C300B /SCR: Barn Sgrinio ar gyfer creu llynnoedd ar gyfer pysgota a defnydd hamdden, codi siop a chaffi ac adeilad storio ynghyd â ffyrdd mynediad cysylltiedig a mannau parcio a gosod tanc septig newydd. Tynnwyd yn ôl - ni chyhoeddwyd unrhyw farn sgrinio.

24C300C/SCR: Barn Sgrinio ar gyfer creu llynnoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop a chaffi ac adeilad storio ynghyd â ffyrdd mynediad cysylltiedig a mannau parcio a gosod tanc septig newydd. I gael ei gynghori.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Ystyriwyd bod egwyddor y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn wyneb y datblygiad blaenorol; yn yr asesiad isod, ystyrir yr egwyddor eto o safbwynt y CDLl ar y Cyd.

Dywed Polisi TWR1 y bydd cynigion i ddatblygu atyniadau newydd i ymwelwyr yn cael eu hannog i leoli i safleoedd o fewn y ffin ddatblygu. Mewn amgylchiadau lle nad oes unrhyw safleoedd addas o fewn y ffin ddatblygu, nid yw’r polisi ond yn caniatáu cynigion sydd naill ai’n datblygu ar safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu, ailddefnyddio adeiladau sydd eisoes yn bodoli neu weithgaredd sy’n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd defnydd priodol o adnoddau hanesyddol neu naturiol neu oherwydd ei agosrwydd.

Dywed Polisi PS4 y CDLl ar y Cyd y bydd datblygiadau’n cael ei lleoli er mwyn lleihau’r angen i deithio. Mae’r polisi’n adlewyrchu’r canllawiau cenedlaethol yn TAN18 a ddywed ym mharagraff 3.2 y gallai mynedfa gweddol wael i safle datblygiad fod yn rheswm digonol dros wrthod caniatâd cynllunio.

Mae polisïau cenedlaethol yn PCC a NCT 23 wedi cael eu diwygio yn ystod y blynyddoedd er mwyn rhoi mwy o bwyslais ar hwyluso defnydd o safleoedd ar gyfer cyflogaeth. Dywed TAN23 bod datblygiad cynaliadwy yn hanfodol i adeiladu economi wledig gref a chymunedau llewyrchus. Argymhellir ymagwedd ddilyniannol tuag at ddatblygiad cyflogaeth sy’n adlewyrchu polisi TWR1 o ran annog datblygiadau o fewn ffiniau aneddiadau yn y lle cyntaf.

O ran polisi cynllunio, mae safle’r cais wedi ei leoli yn y cefn gwlad. Mae’r cynnig yn anelu at gyflwyno cynllun gweddol fawr o ran arwynebedd i’r lleoliad gwledig hwn y tu allan i ffiniau’r anheddiad.

Oherwydd maint a natur y datblygiad yr ymgeisir amdano yma, mae’n amlwg nad yw’n un y gellir ei leoli mewn lleoliad trefol, felly, o ystyried darpariaethau TWR1, mae’n briodol ystyried y 3 eithriad sy’n caniatáu datblygiad y tu allan i ffiniau anheddiad.

Nid yw safle’r cais yn cynnwys tir sydd wedi ei ddatblygu eisoes ac nid yw’r cynnig yn un i addasu adeiladau sydd yno’n barod, felly, nid yw’r ddau faen prawf cyntaf yn berthnasol. Mae’r trydydd faen prawf yn caniatáu atyniadau i ymwelwyr lle mae gweithgaredd wedi ei gyfyngu i leoliad penodol oherwydd adnoddau naturiol neu agosrwydd yr atyniad at yr adnoddau hynny.

Cefnogir y cais hefyd gan nifer o adroddiadau technegol sy’n ymwneud â datblygu’r llynnoedd ac mae’r rhain yn cynnwys manylion am gyflwr y ddaear, materion hydroleg ac ystyriaethau o ran llifogydd. Mae’r adroddiad yn manylu ar ddyluniad y llynnoedd a’r modd y bwriedir eu hadeiladu gan gynnwys manylion am y dŵr a fydd yn cael ei dynnu o’r cwrs dŵr sy’n rhedeg drwy safle’r cais. Gellir casglu hefyd o’r adroddiadau technegol hyn bod rhai gofynion penodol o ran safle yn berthnasol i’r cais hwn a bod y safle’n cwrdd â’r gofynion hynny yn unol â maen prawf 3 yn TWR1.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau mai pwrpas y datblygiad yw darparu cyfleusterau ar gyfer gweithgareddau megis pysgota, hwylio, canŵio, bordhwylio a theithiau cerdded natur.
Mae'r ymgeiswyr yn egluro bod 15 o fythynnod gwyliau a llety Gwely a Brecwast – 101 o welyau i gyd – ar Stad Llys Dulas – ac y bydd y datblygiad y mae wnelo'r adroddiad hwn ag ef ar gael mewn cysylltiad â'r defnydd gwyliau hwn ar y stad. Maent yn cadarnhau hefyd y bydd y dderbynfa ar gyfer y busnes gwyliau yn gweithredu o'r datblygiad yr ymgeisir amdano yma. Eto, gellir ystyried hyn er mwyn cydymffurfio gyda maen prawf 3 TWR1.

O ran buddion economaidd, mae'r ymgeiswyr wedi darparu manylion sy'n profi'r buddion economaidd yn unol â TAN23. O ran y datblygu'r cynigion, mae'r ymgeisydd wedi dweud y bydd angen 30 o staff amser llawn a rhan-amser ar gyfer y gwaith datblygu a gymer 3 blynedd a chyllideb oddeutu £2.35 miliwn. Unwaith y bydd y datblygiad yn weithredol, cyflogir 4 aelod o staff amser llawn a hyd at 12 o staff tymhorol gan gynnwys staff hyfforddi ac arbenigwyr chwaraeon dŵr.

O ran hygyrchedd neu gynaliadwyedd y datblygiad, mae'r casgliad y daethpwyd iddo uchod yn berthnasol, sef na fyddai modd yn rhesymol lleoli datblygiad o'r maint a'r math hwn mewn ardal drefol neu o'r aneddiadau llai a restrir. Gellir ystyried safle'r cais hefyd fel un sydd wedi ei leoli ar gyrion Dulas er nad yw Dulas wedi ei nodi fel anheddiad yn y CDLl ac mai adnoddau cyfyngedig sydd ar gael yno. Serch hynny, fel y dywedwyd yn ymateb yr Uned CDLl, mae'n debygol y rhan fwyaf o'r bobl a fydd yn defnyddio'r atyniad yn cyrraedd mewn ceir preifat. Er nad yw hwn yn ffactor sydd o blaid y datblygiad, mae Asesiad Traffig a Datganiad Cynaliadwyedd wedi cael eu hamgáu gyda'r cais cynllunio sy'n dweud y bydd y datblygiad yn golygu y bydd 30 o geir y diwrnod a 2-3 o fysus yn ymweld â'r safle bob wythnos, neu hyd at 100 o geir petai digwyddiad yn cael ei gynnal. Mae'r ffigyrau hyn yn adlewyrchu lefel isel o symudiadau traffig ac o'r herwydd nid yw'r datblygiad am greu llawer iawn o draffig y mae angen ei leoli mewn lleoliad hygyrch iawn yn unol â TAN18. Mewn perthynas â datblygiadau twristiaeth mewn ardaloedd gwledig, dywed paragraff 3.15 yn TAN18 y dylai cynigion fod yn rhai y gellir cael atynt drwy amryfal ddulliau teithio er mwyn osgoi'r angen penodol i deithio mewn car. Gall hyd yn oed cyfleusterau bychain i dwristiaid sy'n dibynnu ar i bobl ddefnyddio ceir, gynnig gwybodaeth ynghylch cludiant cyhoeddus neu drefnu mannau codi o orsafoedd rheilffordd neu safleoedd bysus. O ran y gallu i ddefnyddio cludiant cyhoeddus, mae yna safle bws yn agos ar yr A5025, sef un o'r prif lwybrau bysus ar Ynys Môn ac mae gwasanaeth bws rheolaidd rhwng Amlwch a Bangor. Mae'r llwybr yn cynnwys llwybr i'r safle bws hwn. Ymhellach, fel rhan o'r cytundeb cyfreithiol a fydd yn cael ei gwblhau fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio, mae angen Cynllun Teithio / Strategaeth Gweithredu Cludiant a fydd yn mynnu bod yr ymgeisydd yn darparu cysylltiadau i gludiant cyhoeddus o'r math a hyrwyddir yn TAN18 gan gynnwys targedau a mesurau lliniaru oni fyddai'r targedau hyn yn cael eu cyflawni. Dywed paragraff 3.15 TAN18 hefyd bod angen cydbwyso diffyg hygyrchedd a chysylltiadau i gludiant cyhoeddus gyda'r cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi leol yn yr ardal dan sylw.

Oherwydd yr ystyriaethau polisi uchod, ystyrir bod y datblygiad uchod yn parhau i fod yn dderbyniol mewn egwyddor yn y lleoliad gwledig hwn. Er y bydd y rhan fwyaf o'r bobl sy'n ei ddefnyddio yn teithio i'r datblygiad mewn car, mae nifer y symudiadau traffig yn weddol isel ac mae cysylltiadau cludiant cyhoeddus ar gael yn y modd a ddisgrifir. Bydd angen rhoi pwysau pellach ar y cyfraniad economaidd y bydd y cynnig yn ei wneud i'r ardal wledig hon. Fel yr eglurwyd, mae'r cynnig yn cyflwyno cynllun sylweddol o safbwynt arwynebedd i'r lleoliad gwledig hwn ac isod, rhoddir sylw pellach i'w effaith ar yr amgylchedd a diddordebau eraill.

Mae'r sylwadau mwy diweddar gan yr Uned CDLl ar y Cyd hefyd yn dweud y bydd angen i'r siop a'r caffi cysylltiedig gydymffurfio gyda darpariaethau MAN6 sy'n berthnasol i siopau y tu allan i ffiniau aneddiadau. Fel yr eglurwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, mae arwynebedd llawr y siop yn 45.25 o fetrau sgwâr ac mae'r caffi (gan gynnwys y bar a'r gegin) yn 215.81 o fetrau sgwâr. Mae arwynebedd llawr y caffi gan gynnwys y gegin a'r bar yn 215.81 o fetrau sgwâr (A3). Oherwydd yr ystyriaethau hyn, ystyrir y datblygiad fel un bychan yn unol â MAN6. Bydd y ddau gyfleuster hyn yn cael eu lleoli yn yr un adeilad a fydd hefyd yn cynnwys toiledau. O'r herwydd, ystyrir y cyfleusterau hyn, sef y siop a'r caffi, fel rhai ategol i'r datblygiad yn unol â maen prawf 1 MAN6. Hefyd, oherwydd bod y siop a'r caffi yn fychan o ran maint ac yn ategol i'r datblygiad cyffredinol, nid ystyrir y byddant yn cael effaith andwyol ar siopau cyfagos ac argymhellir amodau i reoleiddio hyn. Ymhellach, deellir y bydd y cyfleusterau hyn hefyd yn gwasanaethu'r unedau gwyliau sydd eisoes

ar y safle ac sydd dan reolaeth yr ymgeisydd. O’r herwydd, ystyrir bod yr elfennau hyn o’r cynigion yn cydymffurfio gyda maen prawf polisi MAN6.

Tirwedd ac Effaith Weledol - Mae’r tir i'r de o safle'r cais ar yr ochr arall i'r ffordd Dosbarth 3 yn rhan o’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

Mae’r gwrthwynebiadau a ddaeth i law ac a restrir yn y rhan berthnasol o'r adroddiad hwn yn seiliedig ar effaith y datblygiad ar fwynderau’r ardal wledig a’r "AHNE". Mae gwrthwynebiadau eraill a dderbyniwyd yn dweud y dylid plannu rhywogaethau priodol o amgylch y meysydd parcio ac ar hyd y ffin gyda'r A5025 i bwrpas sgrinio.

Mewn perthynas â'r "AHNE" mae CNC yn datgan bod Adran 85 o Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol roi sylw i warchod a gwella harddwch naturiol yr "AHNE". Maent hefyd yn dweud, ar yr amod bod manylion dylunio manwl y prosiect yn dderbyniol gan yr awdurdod cynllunio lleol, ei bod yn annhebygol y bydd y prosiect hwn yn cael effeithiau sylweddol ar y dirwedd hon.

Mae Adain Amgylchedd Adeiledig y Cyngor yn credu y gall datblygiad arfaethedig effeithio ar amgylchedd yr "AHNE" yn y tymor byr yn ystod y cyfnod adeiladu. Bydd hyn yn cael ei liniaru drwy osod amod bod raid gwneud y gwaith adeiladu yn raddol fesul cam, fel bod pob cam yn cael ei gwblhau, gan gynnwys gwaith tirweddu, cyn symud i’r cam nesaf. Ymhellach, maent yn ystyried bod y gallu i weld y safle o bell yn gyfyngedig ac nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE na’i amgylchedd ac felly maent yn fodlon gyda dyluniad manwl y prosiect gyda’r amodau cynllunio a argymhellir mewn perthynas â deunyddiau, goleuadau, adeiladu fesul cam a thirweddu. Ymhellach, maent yn ystyried y bydd y datblygiad arfaethedig, mewn amser, yn helpu i gadw a gwella'r AHNE drwy newid y tir pori gwael i dirwedd naturiol fwy amrywiol. Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn yr un modd yn cyfeirio at gynnydd mewn bywyd gwyllt neu fioamrywiaeth a bydd hynny’n cyfrannu tuag at warchod a gwella’r AHNE yn unol â darpariaethau Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn am y cyfnod 2015-2020.

Fel y dywedwyd yn flaenorol yn yr adroddiad, nid yw’r cynnig mwyach yn yr Ardal Tirwedd Arbennig. Mae’r cynnig hefyd wedi cael ei asesu yn unol â’r polisïau newydd AMG1, PCYFF 4 ac AMG1 y CDLl ar y Cyd ac ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio ar yr amod bod yr amodau cynllunio a argymhellwyd yn cael eu cynnig.

Ystyriaethau Llifogydd a Diogelwch - Mae nifer o ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân i'r ddeddf gynllunio a fydd yn berthnasol i'r datblygiad.

Bydd angen Trwydded Tynnu Dŵr hefyd gan Adnoddau Naturiol Cymru i lenwi'r prif lyn gyda dŵr. Bydd y drwydded yn pennu cyfradd gynaliadwy ar gyfer tynnu’r dŵr ac mae’n cynnwys cymal a fydd yn gosod cyfyngiad ar dynnu dŵr pan fo’r llif yn isel. Mae'r drwydded tynnu dŵr wedi ei dylunio i ddiogelu buddiolwyr i lawr y llif o'r cwrs dŵr. Yn ogystal, mae’n debygol y bydd angen trwydded cronni dŵr i gronni’r dŵr o’r cwrs dŵr sydd ar y safle ar gyfer y llyn mawr.

O dan Ddeddf Draenio Tir 1991. bydd angen Caniatâd Amddiffyn Rhag Llifogydd gan y Cyngor i ganiatáu i waith ddigwydd sy'n effeithio ar y cwrs dŵr ar y safle.

Oherwydd bod y llyn mawr (Llyn 6) yn gallu dal mwy mwy na 10,000m^3 o ddŵr caiff ei gategoreiddio fel cronfa ddŵr fawr a bydd yn dod o dan ddarpariaethau Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010 sy'n diwygio Deddf Cronfeydd Dŵr 1975 ("y ddeddf"). Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau y bydd y ddeddf yn berthnasol hefyd i lynnoedd 4 a 5 er eu bod yn dal llai na 10,000m^3 gan eu bod wedi eu lleoli o fewn y gwrthgloddiau ar gyfer y strwythur sy’n cynnal Llyn 6. Fel yr eglurwyd yn ar ddechrau’r adroddiad hwn, mae llynnoedd 1, 2 a 3 o dan y ddaear ac nid oes ganddynt unrhyw strwythurau cynnal ac mae’r dŵr yn cael ei gadw o dan lefel naturiol y ddaear ac felly nid yw’r ddeddf yn berthnasol i’r llynnoedd hyn.

Mae CNC wedi cadarnhau y bydd angen penodi Peiriannydd Adeiladu o dan "y ddeddf" ac y bydd angen cofrestru gyda Thîm Diogelwch Cronfeydd Dŵr CNC wedyn fel y gallant ystyried y risg i fywyd dynol yn sgil y gronfa ddŵr. Caiff y risg ei chategoreiddio fel risg uchel neu risg isel. Os bydd CNC yn ystyried bod y gronfa ddŵr yn peri risg uchel bydd angen penodi Peiriannydd Goruchwyliol

ychwanegol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod y datblygiad hwn wedi mynd rhagddo ar y sail y bydd y gronfa ddŵr yn cael ei dynodi'n un risg uchel yng nghyd-destun y meini prawf hyn.

Mae un o'r sylwadau a dderbyniwyd yn nodi y dylid bod raid cael cynllun cynnal a chadw tymor hir rhag ofn na fydd yr argae yn cael ei archwilio a'i gynnal oherwydd amgylchiadau economaidd. Fel yr eglurwyd, bydd y prosiect yn dod o dan ddarpariaethau'r "ddeddf", sef ddeddfwriaeth arbennig i amddiffyn y cyhoedd rhag rhyddhau dŵr o gronfeydd dŵr mawr heb fod dan reolaeth. Mae gan CNC bwerau wrth gefn a phwerau argyfwng i sicrhau cydymffurfiaeth. Nid ystyrir felly bod angen gosod amod cynllunio sy'n dyblygu'r darpariaethau hyn.

Nid ystyrir yn rhesymol bod unrhyw gynllun cynnal a chadw hefyd yn cael gwared ar yr adeiladau presennol sy'n ffurfio rhan o'r datblygiad arfaethedig fel y mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau, a hynny oherwydd yr ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.

Mae un o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn datgan pryder ynglŷn â'r posibilrwydd o siltio i lawr yr afon o'r datblygiad. Mae'r gwrthwynebiad wedi'i gyfeirio at CNC sydd wedi datgan ei fod yn annhebygol fod yna effeithiau arwyddocaol a fydd hyn yn cael ei drin drwy'r broses drwydded tynnu / cronni.

Yn eu ymateb diweddaraf i'r polisi, mae CNC wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad arfaethedig ar yr amod bod yr amodau cynllunio a argymhellir yn yr adroddiad hwn yn cael eu cynnwys er mwyn rhoi sylw i'r pryderon sylweddol a nodwyd ganddynt. Maent hefyd yn cadarnhau eu bod wedi ystyried y cynnig o ran y WFD ac eto, nid ydynt yn gwrthwynebu am y rhesymau a nodir yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r ymatebion i ymgynghori.

Ystyriaethau Diogelwch Priffyrdd a Chynaliadwyedd - Fel yr eglurwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn mae'r A5025 yn ffinio â ffin orllewinol safle'r cais. Yn ystod y cyfnod pan oedd swyddogion yn asesu'r cais, fe gyflwynwyd cynlluniau diwygiedig a oedd yn gostwng pa mor serth oedd y llethr wrth ymyl y prif lyn ac a oedd yn symud y datblygiad i ffwrdd oddi wrth yr A5025. Cadarnhawyd hefyd y byddai Peiriannydd Adeiladu a Pheiriannydd Goruchwylio yn cael eu penodi mewn perthynas â'r datblygiadau fel yr esbonnir uchod. Ar y sail hon, cadarnhaodd yr Awdurdod Priffyrdd nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad arfaethedig o ystyried agosrwydd yr A5025. Fodd bynnag, bydd yr awdurdod priffyrdd angen bond a fydd yn ddigon i dalu am atgyweirio'r A5025 os bydd yr argae yn torri. Mae wedi ei gynnwys fel rhwymedigaeth cynllunio yn yr argymhelliad.

Cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth ac Asesiad Cynaliadwyedd Trafnidiaeth (Mai 2013) gyda'r cais sy'n nodi na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd ac na fydd creu mynediad i gerbydau ar gyfer y datblygiad yn cael unrhyw effeithiau sylweddol ar ddefnyddwyr y briffordd. Mewn perthynas â'r gwaith adeiladu neu ddatblygu, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau na fydd unrhyw ddeunyddiau'n cael eu hallforio, er enghraifft uwchbridd, clai neu agreg. Mae Adran Briffyrdd y Cyngor wedi dweud eu bod yn fodlon gyda'r cais cynllunio gyda'r amodau a argymhellir sy'n cynnwys bod angen Cynllun Adeiladu Amgylcheddol manwl, Cynllun Rheoli Cludiant a Chynllun Teithio ar gyfer gweithredu'r datblygiad. Yn ogystal, bydd rhaid cael llwybr cyswllt i gerddwyr rhwng y fynedfa i'r datblygiad arfaethedig a'r safleoedd bws cyfagos ar yr A5025.

Mae un o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn datgan bod gwelededd gwael ar gyffordd y ffordd Dosbarth 3 i'r de o safle'r cais gyda'r A5025. Mae'r gyffordd hon wedi cael ei gwella yn y blynyddoedd diwethaf ac mae'r ffordd Dosbarth 3 wedi cael ei lledu i fyny at y fynedfa arfaethedig i safle'r cais. Nid yw Adran Briffyrdd y Cyngor wedi codi unrhyw wrthwynebiadau ar y sail hon.

Mwynderau Preswyl - Mae yna annedd i'r gogledd - orllewin uwchben safle'r cais yn "Gwlybycoed". Mae perchennog / deiliad yr eiddo hwn wedi gwrthwynebu ar sail agosrwydd a lleoliad y datblygiad arfaethedig o flaen eu heiddo. Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd gan drigolion anheddau eraill yn y cyffiniau; mae'r rhesymau dros wrthwynebu yn cynnwys yr effaith ar fwynderau trigolion lleol, sŵn, oriau agor, goleuadau a'r ffaith bod yr ymgeisydd yn datgan y cynhelir digwyddiadau arbennig yn y datblygiad arfaethedig heb esbonio beth fyddai'r rheini.

Mae "Gwlybycoed" wedi ei leoli tua 200 metr i'r gogledd o safle'r cais. Mae hefyd tua 10 metr yn uwch na safle'r cais yn y pwynt agosaf ac mae'r prif ddrychiad yn wynebu safle'r cais.

Mae'r ymgeiswyr wedi nodi eu bod yn bwriadu cwblhau'r datblygiad o fewn 3 blynedd ac, fel yr eglurwyd eisoes, mae angen cloddwaith sylweddol i gwblhau'r datblygiad. Mae Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Ymhlith materion eraill, mae'r cynllun yn ymdrin ag agweddau ar y gwaith adeiladu a allai effeithio ar fwynderau preswyl, gan gynnwys oriau gweithio, oriau danfoniadau a lleoliadau'r caeadleoedd. Yn ogystal, mae amodau wedi eu hargymell fel bod y gwaith yn cael ei wneud fesul cam fel bod pob cam o'r gwaith adeiladu'n cael ei gwblhau cyn cychwyn y cam nesaf, gan gynnwys gwaith tirweddu, gan gynnwys gwaith tirwedd oddeutu 10 metr uwchlaw safle'r cais. Oherwydd y mesurau lliniaru hyn a'r pellter a'r drychiad islaw'r eiddo preswyl agosaf, nid ystyrir y byddai cam adeiladu'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl.

Yn yr un modd, o ystyried natur hamdden proffil isel y datblygiad y gwneir cais amdano, pellter "Gwlybycoed" o'r datblygiad a'r ffaith y bydd yn uwch nag ef, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio'n annerbyniol ar er ei fwynderau gweledol.

Mewn perthynas â mwynderau preswyl cyffredinol yr ardal, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y datblygiad arfaethedig ar agor o 08.00 i 20.00 ac argymhellwyd gosod amod gyda'r cais ar y sail hon. Mae'r ymgeisydd wedi egluro y bydd y digwyddiadau arbennig yn cynnwys cystadlaethau pysgota, gwyliau hwylio a bordhwylio, a'u bod yn deall y bydd y cyfyngiad mewn grym rhwng yr oriau a nodir uchod. Argymhellwyd amod cynllunio hefyd sy'n dileu hawliau datblygiadau a ganiateir ar gyfer defnydd dros dro. Mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod darpariaethau deddfwriaethol ar wahân i reoli sŵn, alcohol ac adloniant.

Mae amod hefyd wedi'i argymell i reoli effeithiau unrhyw oleuadau arfaethedig mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig.

O gofio'r ystyriaethau uchod a sylwadau Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl "Gwlybycoed" nac eiddo preswyl eraill yn y cyffiniau.

Mae perchennog / deiliad "Gwlybycoed" hefyd wedi gwrthwynebu ar sail effeithiau'r datblygiad arfaethedig ar y cyfarpar trydan sy'n croesi safle'r cais. Bydd angen i'r ymgeisydd gael caniatâd ar wahân gan y darparwr statudol i newid llwybr y llinellau os bydd angen gwneud hynny mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig, ac mae nodyn gwybodaeth wedi ei atodi ar y sail hon. Ymgynghorwyd hefyd gyda'r darparwyr statudol perthnasol ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau.

Mae perchennog / deiliad "Gwlybycoed" hefyd wedi cwestiynu sut y bydd yr ymgeiswyr yn cael mynediad i'w tir amaethyddol o amgylch eu heiddo preswyl os bydd y fynedfa bresennol yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig. Mae'r ymgeisydd wedi ymateb i'r pwynt hwn ac wedi cadarnhau y gellir cael mynediad i'r tir amaethyddol sydd ym mherchnogaeth Stad Llys Dulas ac y cyfeiriwyd ato gan yr awdur o nifer o gyfeiriadau gwahanol.

Ecoleg – mae CNC ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi cadarnhau nad oes unrhyw faterion yn codi mewn perthynas â safleoedd a rhywogaethau a warchodir.

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn nodi y bydd mantais i fioamrywiaeth a bywyd gwyllt yn sgil y datblygiad. Mae'r sylwadau hyn wedi cael eu hategu yn yr ymateb diweddaraf i'r ymgynghoriad, sef bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda darpariaethau polisi PS19 o ran gwella bioamrywiaeth yn ardal y cynllun. Ymhellach, bydd y fantais i fywyd gwyllt a bioamwyriaeth yn sgil y datblygiad yn cydymffurfio gyda dyletswydd y cyngor dan adran 6 Deddf yr Amgylchedd (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth tra'n cyflawni ei swyddogaethau.

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi ystyried y gwrthwynebiad mewn perthynas â cholli cynefin gorffwyso a bwydo ar gyfer Gylfinirod a Chwtiaid dros y Gaeaf ac, o gofio'r ardal o 7.8hectar ar gyfer pori defaid, yr ynysoedd arfaethedig a'r manteision i fioamrywiaeth, ystyrir na fydd effaith andwyol ar y rhywogaethau hyn.

Yr Iaith Gymraeg – Cyflwyniad Datganiad ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio ac mae'r Swyddog Effaith ar yr Iaith Gymraeg wedi ei asesu ac yn dweud ei fod yn dderbyniol. Mae'r camau lliniaru arfaethedig yn y Datganiad mewn perthynas ag enw busnes / lle, arwyddion, taflenni a gwefan ddwyieithog wedi ei argymell fel amod cynllunio.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus - Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus (43 Llaneilian) tua 150 metr i'r dwyrain o safle'r cais. Mae Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y Cyngor wedi cadarnhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn amharu ar yr hawl hon.

Colli Tir Amaethyddol - Mewn perthynas â cholli tir amaethyddol, mae Adran Amaeth Llywodraeth Cymru yn eu hymateb i'r ymgynghoriad yn nodi ei bod yn debygol bod safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol o ansawdd gwael neu gymedrol. Mae ymgynghorydd ar gyfer yr ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau bod safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol gradd 3. Mae hefyd yn berthnasol y cedwir 7.8 hectar o'r ardaloedd agored a gynigir fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ar gyfer dibenion amaethyddol. Felly nid ystyrir bod y cynnig yn golygu colli tir amaethyddol o ansawdd da i'r fath raddau y byddai'n annerbyniol.

Ystyriaethau Perthnasol Eraill - Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi nodi, ar sail yr astudiaethau a gynhaliwyd hyd yma, sy'n cynnwys ffosydd prawf, ei bod yn ymddangos mai potensial archeolegol isel sydd i safle'r cais. Mae dwy ardal yn safle'r cais lle gellid cyfiawnhau ymchwiliad pellach ar ffurf cofnodi nodweddion ffiniau a ffosydd o'r cyfnod ôl-ganoloesol ac mae amod cynllunio wedi'i argymell ar y sail hon.

Mae un ysgrifennwr yn dweud eu bod yn disgwyl mai hwn fydd y cam cyntaf ac y gellir disgwyl ceisiadau cynllunio eraill wedyn ar gyfer gwersylla, carafanau, siales a phebyll yn unol â datblygiad Chester Lakes yr ymgeisydd. Mae'r ymgeiswyr wedi ymateb i'r pwynt hwn a chadarnhau nad ydynt yn rhagweld unrhyw ddatblygiadau pellach ar hyn o bryd mewn perthynas â'r prosiect hwn. Mae amod wedi'i argymell sy'n diddymu hawliau datblygu a ganiateir yr ymgeisydd mewn perthynas â gwersylla a charafanio. Felly, bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiadau a restrwyd gan y gwrthwynebydd a bydd yn rhaid penderfynu ar y rheini yn ôl eu rhinweddau ar yr adeg briodol.

7. Casgliad

Oherwydd yr ystyriaethau polisi a ddisgrifir yn yr adroddiad, ystyrir bod y datblygiad, mewn egwyddor, yn parhau i fod yn dderbyniol yn y lleoliad gwledig hwn am y rhesymau a nodwyd, sef na fedrir lleoli'r cynnig mewn anheddiad, mae yna ofynion penodol o ran safle i'r datblygiad, buddion economaidd a'r ffaith na fydd yn creu symudiadau traffig sylweddol, mae cyswllt i'r llwybr bysus a bydd angen Cynllun Teithio/Strategaeth Gweithredu Cludiant mewn cysylltiad â'r datblygiad hwn.

O safbwynt y dirwedd, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE yn y tymor byr ond bod modd lliniaru hyn gydag amodau cynllunio. Ymhen amser, ystyrir y bydd y datblygiad yn gwarchod ac yn gwella'r AHNE o safbwynt y dirwedd ac o safbwynt ecolegol. Fel yr eglurwyd, nid yw'r safle mwyach yn rhan o'r ATA ac ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau tirwedd yn y CDLl ar y Cyd.

Eglurwyd yn yr adroddiad bod nifer o ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân mewn perthynas â thynnu dŵr a diogelwch ac y bydd angen penodi Peiriannydd Panel. Ailymgynghorwyd gyda CNC ar y cais cynllunio ac nid ydynt wedi godi unrhyw wrthwynebiadau i'r amodau cynllunio a argymhellir yn yr adroddiad hwn. Ymhellach, maent wedi cadarnhau eu bod wedi cymryd y WFD i ystyriaeth wneud eu hargymhelliad.

Mae Awdurdod Priffyrdd y Cyngor hefyd yn fodlon â'r cynnig ar y sail y bydd angen penodi Peiriannydd Panel ac ar sail yr amodau cynllunio a argymhellir a'r angen i gael Cynllun Adeiladu Amgylcheddol manwl, Cynllun Rheoli Cludiant a Chynllun Teithio ar gyfer gweithredu'r datblygiad.

Mae effeithiau'r gwaith adeiladu a gweithredu'r datblygiad ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos wedi cael eu hasesu ac ystyrir, trwy osod yr amodau a ddisgrifir, na fydd effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid yr anheddau hyn.

I gloi, mae’r adroddiad yn egluro fod gwrthwynebiad ar sail ecoleg, hawliau tramwy cyhoeddus, colli tir amaethyddol, archaeoleg neu o ran unrhyw gynigion yn y dyfodol nad ydynt yn rhan o’r cais hwn. Hefyd, o ystyried y darpariaethau yn y CDLl ar y Cyd, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol.

Ystyrir bod y penderfyniad yn cydymffurfio gydag egwyddor datblygiad cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015 oherwydd ei fod yn cyfrannu tuag at amcan llesiant Gweinidogion Cymru o gefnogi diwylliant gwydn a bywiog, Iaith Gymraeg sy’n ffynnu a Chymru sy’n gyfrifol ar lefel fyd-eang.

Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol 2015

Dywed Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol 2015 ei bod yn ofynnol i awdurdodau lleol feddwl mwy am y tymor hir, gweithio’n well gyda phobl a chymunedau a’i gilydd, ceisio atal problemau a gweithredu’n fwy unedig. O ganlyniad, rhaid i gyrff cyhoeddus, wrth wneud penderfyniadau, ystyried yr effaith y gallent ei chael ar bobl sy’n byw eu bywydau yng Nghymru yn y dyfodol. Yn y cyswllt hwn, mae’r Ddeddf yn dweud ei bod yn ofynnol i gyrff cyhoeddus wneud y canlynol:

cydweithio’n well

cynnwys pobl gan adlewyrchu amrywiaeth ein cymunedau

edrych ar y tymor hir yn ogystal â chanolbwyntio ar nawr

gweithredu i geisio atal problemau rhag gwaethygu – neu hyd yn oed eu stopio rhag digwydd yn y lle cyntaf.

Mae datblygiad cynaliadwy’n ganolog i nodau’r Ddeddf hon ac yn y cyd-destun hwn, mae’r term ‘datblygu cynaliadwy’ yn golygu’r broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru drwy weithredu yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy, gan geisio cyflawni’r nodau llesiant. Trwy wneud hyn, mae’r Ddeddf yn cyflwyno dyletswydd llesiant i gyrff cyhoeddus, sy’n datgan y canlynol:

“Rhaid i bob corff cyhoeddus ymgymryd â datblygu cynaliadwy. Rhaid i weithredoedd corff cyhoeddus wrth ymgymryd â datblygu cynaliadwy gynnwys:
gosod a chyhoeddi amcanion (“amcanion llesiant”) sy’n cael eu cynllunio i sicrhau ei fod yn cyfrannu i’r eithaf at gyrraedd pob un o’r nodau llesiant, a
cymryd pob cam rhesymol (wrth arfer ei swyddogaethau) i gyflawni’r amcanion hynny.”

Mae’r saith nod llesiant (“y nodau”) yn dangos y math o Gymru a garem. Gyda’i gilydd maent yn darparu gweledigaeth ar y cyd i’r cyrff cyhoeddus sydd wedi’u rhestru yn y Ddeddf weithio tuag ati. Dyma’r nodau:

Cymru lewyrchus;
Cymru gydnerth;
Cymru iachach;
Cymru sy’n fwy cyfartal;
Cymru o gymunedau cydlynus;
Cymru â diwylliant bywiog lle mae’r Gymraeg yn ffynnu; a
Cymru sy’n gyfrifol ar lefel fyd-eang.
O ran penderfynu am geisiadau cynllunio a gwneud penderfyniadau cynllunio, mae’r Ddeddf yn cyd-fynd â Pholisi Cynllunio Cymru, sy’n datgan:

“Mae’r system gynllunio yn rheoli datblygu a defnyddio tir er budd y cyhoedd, gan gyfrannu at wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, fel sy’n ofynnol dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015. Dylai gysoni anghenion datblygu a chadwraeth, a sicrhau darbodaeth, effeithlonrwydd ac amwynder yn y defnydd a wneir o dir, yn ogystal â diogelu adnoddau naturiol a’r amgylchedd hanesyddol. Mae system gynllunio sy’n gweithio’n dda yn sylfaenol bwysig i ddatblygu cynaliadwy.”

Ym mis Chwefror 2017, cyhoeddodd y Cyngor ei ddatganiad a'i nodau llesiant ar gyfer 2017-18 a byddant yn cael eu cysylltu â blaenoriaethau'r Cynllun Corfforaethol a'u seilio ar asesiad llesiant y Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus.

Darperir ystyriaeth i sut gall y cais hwn gyfrannu at yr egwyddorion llesiant a amlinellir uchod yn y casgliad ar ddiwedd yr adroddiad hwn.

Hefyd mae ystyriaeth wedi cael ei roi i'r cais hwn mewn perthynas â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015. Wrth asesu'r cynigion canfuwyd – i raddau llai neu fwy – eu bod yn bodloni amcanion y saith nod llesiant ac nad ydynt yn mynd yn groes iddynt. Mae'r manylion fel a ganlyn:
Cymru lewyrchus
Cymru gydnerth
Cymru iachach
Cymru sy'n fwy cyfartal
Cymru o gymunedau cydlynus
Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu
Cymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang

8. Argymhelliad

Rhoi **caniatâd** cynllunio yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys y rhwymedigaethau canlynol:

- Ni chaniateir defnyddio badau dŵr pŵer neu badau gydag injan yn y datblygiad arfaethedig ac eithrio i ddibenion diogelwch.

- Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, Gynllun Teithio / Strategaeth Gweithredu Cludiant gan gynnwys camau monitro a mesurau adfer os na lwyddir i gwrdd â thargedau a dylid glynu wrthynt wedyn mewn cysylltiad â'r defnydd a ganiateir yma.

- Bydd bond priodol yn cael ei sefydlu gan y datblygwr i ariannu unrhyw waith angenrheidiol i atgyweirio'r A5025 os digwydd y bydd yr argae yn methu. Rhaid i'r datblygwr gyfrifo gwerth y bond a bydd raid i'r Awdurdod fod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cychwyn ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

- Wedi cael ei gyfrifo mewn termau ariannol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod priffyrdd fel ei fod yn ddigonol i dalu am unrhyw waith atgyweirio angenrheidiol i'r A5025 os bydd yr argae a gymeradwyir yma yn torri

- Y datblygiad i gael enw busnes /lle ac arwyddion dwyieithog; bydd raid darparu fersiwn Gymraeg o'r holl daflenni a'r wefan ar gyfer holl gyfnod y defnydd a ganiateir drwy hyn.

Wedi hynny, rhoddir caniatâd cynllunio gyda'r amodau cynllunio canlynol:

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

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

(02) Rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn hollol unol â'r cynlluniau a ganlyn oni phenodir fel arall mewn unrhyw amoudau yn y caniatad cynllunio:

Teitl y Lluniad:	Rhif y Lluniad neu Ddyddiad Derbyn y Lluniad	Diwygiadau:
Cynllun Tir yr Arolwg Ordnans	10.03.15	
Adrannau Presennol - 3184_XS_EW_SHT1	1000/02	

Adrannau Presennol – 3184_XS_EW_SHT2	**1000/03**	
Adrannau Presennol – 3184_XS_NS_SHT1	**1000/04**	
Adrannau Presennol – 3184_XS_NS_SHT2	**1000/05**	
Cynllun Safle Presennol	**1000/10**	
Gosodiad y gyffordd newydd a'r llain welededd	**12209/0001/a**	
Cynllun Gwaith Tirlunio fesul cam	**16251 – PL - 206**	**A**
Cynllun Rheoli Gwaith Adeiladu Lefel Uchel	**16251 – PL - 207**	**A**
Cynllun Lliniaru – Plannu	**11106 – PL – 204**	**A**
Cynllun Meistr - Tirwedd	**16251 – PL - 208**	**A**
Cynllun Lliniaru – Cynllunio	**11106 – PL – 205**	
Cynllun Safle Arfaethedig	**1000/101**	**D**
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_EW_SHT1	**1000/102**	**A**
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_EW_SHT2	**1000/103**	**A**
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_NS _SHT1	**1000/104**	**A**
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_NS_SHT2	**1000/105**	**A**
Rhan Arfaethedig X-X	**1000/106**	**A**

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad ar ffurf foddhaol

(03) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r Cynllun Gwaith Tirweddu Fesul Cam (rhif 16251 - PL - 206 diwygiad A) a ganiateir drwy hyn ("y cynllun fesul cam") Bydd raid gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma mewn modd dilyniannol yn gwbl unol a'r "cynllun fesul cam" ac er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth bydd raid cwblhau a thirweddu Cam 1 yn unol ag amod cynllunio (04) cyn dechrau gwaith datblygu ar Gam 2; bydd raid cwblhau a thirweddu Cam 2 yn unol ag amod cynllunio (04) cyn dechrau gwaith datblygu ar Gam 3.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(04) Bydd raid gweithredu'r cynllun tirlunio fel y dangosir ar y Cynllun(iau) Plannu - Lliniaru (lluniadau 11106 - PL - 204 diwygiad A a 11106 - PL - 205) heb fod yn hwyrach na'r tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r cam perthnasol (sef Cam 1, Cam 2 neu Gam 3) fel y dynodir ef yn "y cynllun fesul cam".

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(05) Ni chaniateir symud ymaith na chludo o safle'r cais a gymeradwyir drwy hyn, unrhyw ddeunydd (iau) a gloddiwyd yn y datblygiad yn yr ardal a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a dderbyniwyd 10.03.15.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd cynllunio a gymeradwyir drwy hyn.

(06) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd lluniadau adeiladu llawn a chyfrifiadau ynghylch cyfeintiau torri a llenwi ar gyfer y cloddweithiau arfaethedig mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir trwy hyn, gan gynnwys maint y deunydd (iau) a fewnforir fel rhan o'r gwrthgloddiau, wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn a chydymffurfio â nhw yn llawn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol ar y datblygiad.

(07) Er gwaethaf y cynlluniau a gymeradwyir drwy hyn, ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd lluniadau topograffig manwl ynghylch lefelau adeiladu, sy'n cynnwys manylion llawn am lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) a ganiateir drwy hyn a gwaith modelu tir mewn perthynas â lefelau cyfredol ac arfaethedig a'r tir o gwmpas (gan gynnwys yr A5025, y briffordd gyhoeddus Dosbarth 3) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Rhaid i'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn gael eu gweithredu yn llawn a rhaid glynu wrthynt.

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad ar ffurf foddhaol.

(08) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y cyflwynwyd tystiolaeth sy'n dangos bod pob caniatâd statudol gofynnol mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau ffurf foddhaol ar y datblygiad sy'n cyd-fynd â'r holl ofynion statudol perthnasol.

(09) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau, gorffeniadau a lliwiau allanol (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer pob adeilad, pob ffordd fewnol, pob lle parcio a phob strwythur peirianyddol arall a phob gwaith sy'n gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn gael eu gweithredu yn llawn a rhaid glynu wrthynt.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(10) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion llawn am y dulliau amgáu arfaethedig (gan gynnwys waliau a ffensys o gwmpas ac o fewn safle'r cais) wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid codi'r dull o amgáu a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

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

(11) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau llawn ar gyfer yr holl oleuadau allanol sy'n angenrheidiol mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gynnwys adroddiad(au) manwl ar unrhyw olau sy'n gollwng (lefelau lux) i unrhyw dir ac eiddo cyfagos, amseroedd gweithredu a mesurau i leihau'r defnydd o ynni. Rhaid gweithredu a glynu wrth y manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn ac ni chaniateir unrhyw olau arall mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau'r ardal a deiliaid anheddau cyfagos ac i warchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, awyr dywyll ac i sicrhau ffurf gynaliadwy ar gyfer y datblygiad

(12) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau a lluniadau adeiladu llawn ar gyfer y llynnoedd a ganiateir drwy hyn, ynghyd ag adroddiad ar eu digonolrwydd a'u diogelwch gan y Peiriannydd Panel a benodir wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn llawn a glynu wrthynt.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n ddiogel ac i sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(13) Er gwaethaf y Nodyn Technegol ynghylch Llynnoedd Ynys Môn - Asesiad Risg Methiant - Haen 1 (06/01/2015) a gyflwynwyd gan Envireau Water gyda'r cais cynllunio a gymeradwyir drwy hyn, bydd raid cyflwyno Dadansoddiad Haen 2 neu ddadansoddiad asesiad methiant cyfnod dylunio ynghyd ag adroddiad mapio peryglon a difrifoldeb llifogydd (gan gynnwys llwybrau'r llif a'r effaith ar yr A5025, y ffordd ddiddosbarth a'i helfennau strwythurol a chylfatiau) gan y Peiriannydd Panel i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn llawn a glynu wrthynt.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n ddiogel ac i drydydd partïon rhag llifogydd.

(14) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau adeiladu a lluniadau llawn, ac adroddiad gan y Peiriannydd Panel a benodwyd ar ddigonolrwydd a diogelwch yr holl strwythurau a gwaith peirianyddol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad (gan gynnwys cilfachau, cylfatiau, gorlifannau, waliau cynnal, batwyr ac argloddiau) sy'n cymryd i ystyriaeth y tir cyfagos (gan gynnwys yr A5025, y briffordd gyhoeddus Dosbarth 3) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn llawn a glynu wrthynt.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n ddiogel ac i sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(15) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad ar y safle hyd nes fo gweithrediad rhaglen o waith archeolegol wedi ei sicrhau yn unol a chynllun ymchwiliad ysgrifenedig a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau darpariaeth cloddio archeolegol a chofnodi gweddillion.

(16) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar gyfer y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn sy'n dangos sut yr ymdrinnir â dŵr budr, dŵr wyneb a draeniad y tir wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: I sicrhau cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd nac eiddo cyfagos.

(17) Bydd y cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd yn cael eu gosod allan cyn meddiannu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ac ni fydd yr ardal yma wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw bwrpas arall.

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio, llwytho/dadlwytho a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(18) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun yn manylu ar yr holl gyfleusterau ac ardaloedd cadw beiciau (a fydd yn cynnwys llochesi beiciau a hybiau / llecynnau diogel ar gyfer cadw beiciau) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Er mwyn sicrhau bod darpariaeth yn cael ei gwneud ar gyfer cadw beiciau'n ddiogel i i annog defnyddwyr y datblygiad i deithio ar feic

(19) Rhaid cwblhau'r fynedfa i gerbydau gydag arwyneb bitwmen am y 30 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd.

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylustod i defnyddwyr priffyrdd.

(20) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o'r datblygiad a ganiateir arllwys i'r briffordd.

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr priffyrdd.

(21) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau adeiladu a lluniadau llawn ar gyfer y llwybr troed arfaethedig a'r groesfan a ddangosir ar y Cynllun o'r Gyffordd Newydd a Gwelededd rhif 12209/0001/a wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Er mwyn hwyluso mynediad diogel i gerddwyr rhwng y datblygiad a'r arosfannau bws ar yr A5025.

(22) Er gwaethaf y dull mynediad i gerbydau a ddangosir ar y Cynllun o'r Gyffordd Newydd a Gwelededd rhif 12209/0001a, ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylebau adeiladu a lluniadau llawn ar gyfer y fynedfa hon i gerbydau, gan gynnwys manylion llawn am y trefniadau draenio dŵr wyneb, wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'n llawn y manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn cychwyn ar unrhyw ran arall o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn a rhaid glynu wrthynt wedi hynny.

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

(23) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Gwastraff (y cynllun) sy'n manylu ar y trefniadau i drin, cadw a chael gwared ar wastraff adeiladu, wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn nodi strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, ailgylchu ac atal llygredd yn ystod gwaith adeiladu. Bydd raid gweithredu'r cynllun a glynu'n gaeth wrtho yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn gwarchod yr amgylchedd, ecoleg leol a mwynderau lleol ac i sicrhau gweithrediad effeithiol y trefniadau ar gyfer lleihau a rheoli gwastraff er budd datblygu cynaliadwy.

(24) Er gwaethaf "Cynllun Rheoli Adeiladu Lefel Uchel Llys Dulas" (Mawrth 2016) a gyflwynwyd gan Ryder Landscape Consultants Ltd gyda'r cais cynllunio a ganiateir drwy hyn, ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y cyflwynir Cynllun Manwl ar gyfer Rheoli Adeiladu Amgylcheddol (CMRhAA) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid iddo gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol sy'n ymwneud ag adeiladu'r datblygiad a'r manylion a ganlyn o leiaf:

cynaliadwyedd y dulliau adeiladu a ddefnyddir;
oriau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu;
darpariaethau ar gyfer diogelu mwynderau preswyl;
trefniadau parcio sy'n gysylltiedig ag adeiladu, gan gynnwys trefniadau llwytho / dadlwytho;
lleoliad ardaloedd storio;
mesurau rheoli baw a llwch a chamau lliniaru a fydd yn cynnwys mesurau i atal difrod i lystyfiant a gedwir;
effeithiau sŵn, dirgryniad a llygredd a chamau lliniaru;
effaith ar ansawdd y dŵr a draenio a'r camau lliniaru;
bioddiogelwch sy'n ymwneud â rhywogaethau a warchodir a rhywogaethau eraill;

mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro / ataliol gyda thargedau yn y CMRhAA a fydd yn cyd-fynd lle bo'n berthnasol â'r Safonau Prydeinig (BS);

Bydd raid gweithredu a glynu wrth y CMRhAA yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn drwy gydol y cyfnod adeiladu.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhag unrhyw effaith y gallai'r datblygiad adeiladu ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynderau lleol.

(25) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes hyd nes y cyflwynir Cynllun Manwl ar gyfer Rheoli Adeiladu Amgylcheddol (CMRhAA) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid iddo gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol sy'n ymwneud ag adeiladu'r datblygiad a manylion ynghylch:

y dull cludo a'r lleoliadau ar gyfer storio peiriannau, offer a deunyddiau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad, gan gynnwys mynd i mewn ac allan o'r safle o / i'r briffordd;

manyleb y pwynt(iau) mynediad i gerbydau a'r llwybr(au) halio ac unrhyw arwyddion dros dro a ddarperir i ddangos y ffordd ar gyfer traffig adeiladu a mesurau i hyrwyddo ei defnydd diogel;
nodi strategaeth ar gyfer rhoi gwybod am lwythau anarferol a pha ffyrdd a ddefnyddir i'w cludo. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu wynebau cerbydlonydd am gyfnod dros dro; ar gyfer diogelu peiriannau ac offer ymgymerwyr statudol; ac ar gyfer symud dodrefn stryd a'u hailosod wedyn;

disgrifiad o'r trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle i staff gwaith ac ymwelwyr

cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth mewn perthynas â'r CMRhAA i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Bydd raid gweithredu'r CMRhAA wedi hynny a glynu wrtho yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn drwy gydol cyfnod adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: I leihau peryglon, rhwystrau ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd drwy gydol y cyfnod(au) adeiladu'r datblygiad ac i hyrwyddo diogelwch ar y briffordd.

(26) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Pridd ("CRhP") yn manylu ar y gwaith cloddio, trin a storio pridd wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Dylai'r CRhP nodi strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, atal llygredd ac adfer mannau a effeithiwyd yn ystod y gwaith adeiladu. Bydd raid gweithredu'r CRhP wedi hynny yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I ddiogelu strwythur y pridd ar safle'r cais.

(27) Ni chaniateir defnyddio'r adeilad(au) siop, caffi a'r storfa a ganiateir drwy hyn i unrhyw ddiben arall heblaw fel defnydd sy'n atodol i'r defnydd hamdden sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth gan na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel arall yn caniatáu'r adeiladau hyn.

(28) Serch darluniad rhif *122/03 (Cynllun Llawr Arfaethedig) ni fydd yr ardal a ddynodir fel bwyty ond yn cael ei defnyddio fel caffi. Ni fydd y caffi (gan gynnwys y bar a'r gegin) a ganiateir yma ond yn cael eu defnyddio i'r diben hwn ac nid i unrhyw bwrpas(au) arall o fewn Dosbarth A3 (Bwyd a Diod) Atodlen Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (fel y cafodd ei ddiwygio) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: diffinio sgôp y caniatâd cynllunio hwn er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddeunydd amhriodol yn cael ei wneud o'r datblygiad a ganiateir yma.

(29) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 4 adeiladau Dros Dro a Defnydd) Dosbarth B a Rhan 5 Dosbarth A (Safleoedd Carafanau) Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n u ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) yn cael eu heithrio trwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal ac i ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

Er gwybodaeth

Rhaid darllen y rhybudd o benderfyniad ochr yn ochr â thelerau'r cytundeb dyddiedig . Fe'ch cynghorir i fodloni eich hun eich bod wedi darllen yr holl ddogfennau perthnasol.

Bydd angen caniatâd ar wahân gan Gyngor Sir Ynys Môn fel yr Awdurdod Priffyrdd ar gyfer y mynediad i gerbydau ac ar gyfer y llwybr troed oddi ar y safle cyn bod unrhyw waith yn cael ei wneud ar y briffordd gyhoeddus.

Bydd Ddeddf Rheoli Dŵr 2010 yn berthnasol i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Bydd raid cael nifer o drwyddedau a chaniatadau gan CNC mewn perthynas â thynnu / cronni dŵr, cadw pysgod a rheoli arllwysiadau i gyrsiau dŵr / dŵr daear.

Yn unol â Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010, bydd angen cymeradwyaeth Cyngor Sir Ynys Môn o dan Adran 23 o Ddeddf Draenio Tir 1991 ar gyfer unrhyw strwythur newydd a adeiladir neu unrhyw fwriad i wyro cwrs dŵr sy'n bodoli eisoes.

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

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

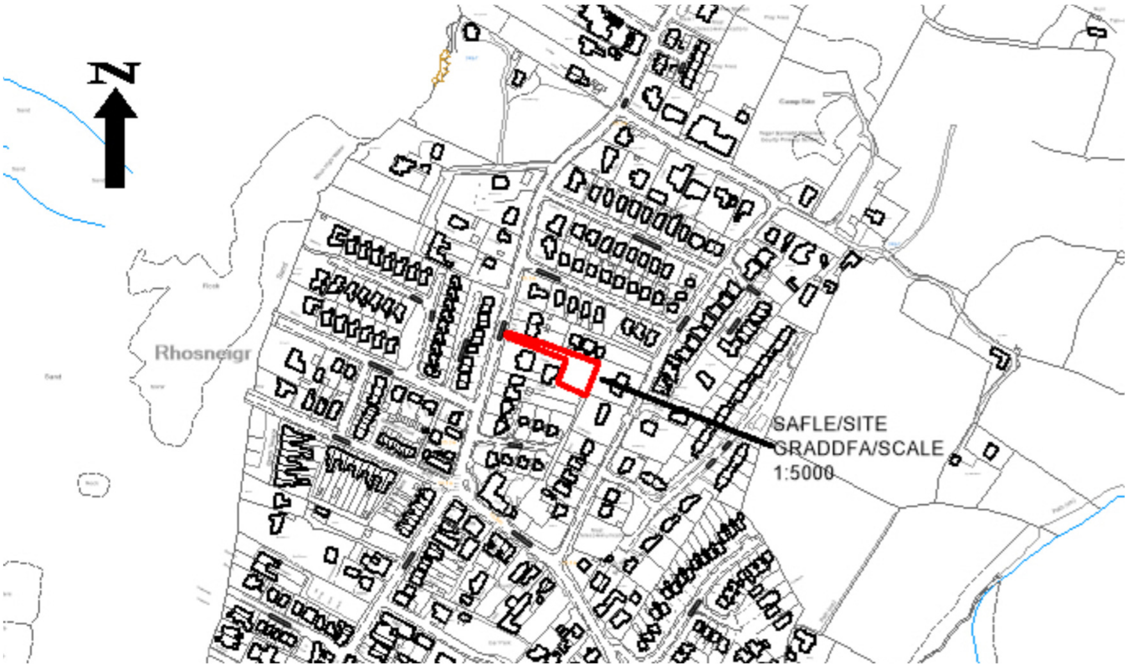
Rhif y Cais: **28C472E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Terry O Connor

Cais llawn ar gyfer codi 2 annedd (un sydd yn cynnwys balconi) ar dir ger / Full application for the erection of 2 dwellings (one which will include a balcony) on land adjacent to

Cartref, Ffordd Station Road, Rhosneigr



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r cynnig

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer codi dwy annedd ar wahân. Mae'r cynnig yn ddyluniad gwahanol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif 28C472B.

Roedd y safle yn rhan o gwrtil yr annedd a elwir 'Cartref', ond bellach mae wedi ei wahanu ac mae'r llain o dir sy'n ffurfio safle'r cais hwn a'r annedd ei hun wedi'u gwerthu i wahanol bartïon. Mae eiddo preswyl ar y naill ochr a'r llall i'r safle. Nid oes cymeriad amlwg i'r patrwm datblygu yn yr ardal gan fod cymysgedd o fyngalos dormer, anheddau deulawr ar wahân a thai teras tri llawr yn y cyffiniau agos. Ceir mynediad i'r safle ar y trac sy'n arwain o Ffordd yr Orsaf i Sandy Lane. Mae'r trac yn gwasanaethu'r pedwar eiddo cyfagos ac mae ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Mae'r safle o fewn ffin datblygu Rhosneigr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cyfredol yn cael ei weithredu, cydbwyso unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun a gynigir yma, ac unrhyw welliant y mae'r cais yn ei gynnig o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
TAI5 - Tai Marchnad Lleol
TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd G O Jones - Dim ymateb hyd yn hyn

Y Cynghorydd R Dew - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatâd amodol

Adain Ddraenio - Manylion draenio yn dderbyniol

Y Weinyddiaeth Amddiffyn - Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru - Argymell caniatâd amodol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4 Hydref, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd 5 llythyr gyda sylwadau wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cynllun fel a ganlyn;

i) Colli golau, preifatrwydd a niwsans sŵn

ii) Gorddatblygu'r safle

iii) Dim angen am anheddau ychwanegol yn Rhosneigr a bydd yr anheddau'n cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau

iv) Rhoddwyd caniatâd i 'Cartref' ymestyn yr annedd ac mae'r perchennog yn bwriadu gweithredu'r caniatâd ac mae Bloc B wedi ei symud yn nes at 'Cartref'

v) Cartref ddim wedi derbyn hysbysiad.

vi) Bydd yr annedd arfaethedig yn holl-bresennol ac yn llethol ac yn arwain at golli golau dydd. Mae'r talcen mawr yn golygu y bydd y wal fertigol yr annedd yn agosach at Cartref. Bydd uchder yr annedd arfaethedig at y grib yn golygu y bydd 8 metr yn agosach at Cartref na'r annedd a gymeradwywyd yn flaenorol.

vii) Mae'r annedd yn un tri llawr.

viii) Gellid ychwanegu estyniadau at yr anheddau yn y dyfodol.

ix) Dim manylion am lefelau arfaethedig y lloriau gorffenedig.

x) Mae'r cynnig yn agos at danc nwy eiddo cyfagos.
Byddwn yn ymateb fel a ganlyn i'r materion hyn:

i)Mae caniatâd cynllunio eisoes i godi dwy annedd ar y safle. Bydd yr anheddau arfaethedig 1.4 a 0.6 metr yn nes at yr eiddo cyfagos o'r enw Ty Brenin a Crud y Don Cottage sydd i'r gorllewin a'r dwyrain o'r unedau arfaethedig.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (CCA) yn argymell pellter o 15m rhwng wynebweddau eilaidd. Mae'r pellter rhwng ochr yr annedd arfaethedig (plot b) a chefn Ty Brenin yn 16.6 metr ac felly mae'n cydymffurfio â'r canllawiau.

Mae yna bellter o 4.1 metr rhwng talcen yr uned arfaethedig ac ochr yr annedd a elwir Crud y Don Cottage. Nid oes ffenestri yn nrychiad ochr Crud y Don Cottage ac mae yna wal gerrig 1.4 m o uchder ar hyd y ffin rhwng Crud y Don Cottage a'r annedd arfaethedig (plot A). Cynigir un ffenestr yn y drychiad ochr, sef ffenestr ystafell ymolchi. Argymhellir pellter o 3.5m rhwng drychiadau ochr ac mae'r cynnig fel y'i cyflwynwyd yn cydymffurfio â'r pellteroedd hyn. Oherwydd y sgrinio presennol ar y safle ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ni fydd codi dwy annedd yn creu niwsans sŵn i'r eiddo cyfagos.

ii) a iii) Fel y nodwyd uchod, mae caniatâd cynllunio ar gyfer y safle eisoes. Maint yr anheddau a gymeradwywyd eisoes yw 9.7 x 10.6 x 8.35 ar y mwyaf. Mae'r anheddau a gynigir yn y cais hwn yn mesur 9.3 x 10.5 x 7.1 (plot A) a 9.2 x 11.9 x 7.1 (plot B) ar y mwyaf. Felly, mae maint yr anheddau a gymeradwywyd eisoes a'r rhai a gynigir yma yn debyg o ran graddfa.

iv) Pan roddwyd sylw i'r ceisiadau cynllunio gwreiddiol perchennog Cartref oedd biau'r safle. Ers rhoi'r caniadau cynllunio mae 'Cartref' a'r llain o dir sy'n ffurfio'r cais hwn wedi eu gwerthu ar

wahân. Er bod plot B wedi ei symud yn nes at gefn ‘Cartref’, nid oes gan yr uned arfaethedig agoriadau yn y drychiad blaen ac felly bydd y cynnig yn cael llai o effaith o ran edrych drosodd na'r cynllun blaenorol

v) Dylai Cartref fod wedi derbyn hysbysiad o’r cynnig fel rhan o’r broses gyhoeddusrwydd statudol ac unwaith y dygwyd y mater, anfonwyd hysbysiad at berchennog Cartref drwy’r post ac e-bost.

vi) Mae’r annedd arfaethedig (Plot B) wedi ei lleoli 700mm yn agosach at gefn Cartref na’r annedd a gymeradwywyd yn flaenorol dan gais cynllunio cyfeirnod 28C472B. Mae uchder yr anheddau arfaethedig 1.25 o fetrau’n is na’r un a gymeradwywyd yn flaenorol ac ni fydd unrhyw agoriadau yn y talcen sydd agosaf at Cartref. Fodd bynnag, mae gan yr annedd arfaethedig dalcen fertigol tra bod gan yr annedd a gymeradwywyd eisoes do a oedd yn goleddfu at i lawr tuag at Cartref. Er bod y cynllun diwygiedig yn golygu bod yr adeilad yn agosach at Cartref, mae 12.3 o fetrau rhwng cornel yr annedd arfaethedig a’r ystafell wydr yng nghefn Cartref. Nid ystyrir y byddai’r anheddau arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau cyfredol i’r fath raddau y byddai hynny’n cyfiawnhau gwrthod y cais.

vii) Mae’r anheddau arfaethedig 7.1 o fetrau o uchder, sef uchder safonol adeilad deulawr.

viii) Bydd amod cyfyngu datblygiad a ganiateir yn cael ei gynnwys yn y penderfyniad er mwyn sicrhau y byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw estyniadau pellach i’r eiddo.

ix) Cyflwynwyd gyda’r cais, ddarluniad o’r croestoriad drwy’r safle a’r ddau eiddo cyfagos (Tŷ Brenin a Chrud y Don Cottage).

x) Oni fydd y cynnig yn cydymffurfio gyda’r Rheoliadau Adeiladu o ran y pellteroedd rhwng y datblygiad/strwythurau a’r tanciau nwy, bydd angen diwygio’r cynllun a byddai’n rhaid cyflwyno cais newydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C472 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Caniatáu 31/05/2012.

28C472A/DIS - Cais i ryddhau amodau (08) a (09) ar ganiatâd cynllunio rhif 28C472 ar dir yn / Cartref, Station Road, Rhosneigr – Amod wedi ei ryddhau 08/10/2013

28C472B - Cais llawn i godi dau annedd ar dir yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Caniatáu 10/09/2015.

28C472C - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Caniatáu 19/01/2016.

28C472D - Cais llawn i newid defnydd modurdy presennol i swyddfa \ anecs yn ategol i'r prif annedd yn Cartref, Station Road, Rhosneigr – Wedi ei ddychwelyd I’r ymgeisydd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae'r egwyddor o godi dwy annedd ar y safle wedi'i sefydlu dan gais cynllunio 28C472B. Cymeradwywyd caniatâd llawn ar 10/09/2015 ar gyfer codi dwy annedd.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd - Nodir Rhosneigr fel Canolfan Gwasanaeth Leol a dim ond Tai Marchnad Leol y gellir eu cefnogi dan Bolisi TAI 5 y CDLl ar y Cyd. Er mwyn rheoli gwerth marchnad, cyfyngir maint yr unedau arfaethedig. Drwy reoli maint mwyaf yr unedau marchnad leol, bydd gwerth yr unedau hyn yn fwy cydnaws â'r amcan polisi o gynnal y cymunedau hyn.

Mae datblygiadau ar gyfer codi dau neu ragor o dai yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy ac yn Rhosneigr byddai'r ganran o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol yn 30%.

Nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio â Pholisi TAI 5 na TAI 15 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, gan bod caniatâd cynllunio eisoes ar safle’r cais rhaid ystyried y canlynol: -

- A oes tebygolrwydd y gweithredir y caniatâd cyfredol.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol

Cymeradwywyd cais 28C472E ar 10/09/15 ac mae'n debygol iawn y caiff ei weithredu gan na fydd y caniatâd yn dod i ben tan 09/09/2020.

Mae'r cais dan ystyriaeth yn cynnwys codi dwy annedd ar wahân. Uchder yr anheddau a gymeradwywyd yw 8.35 m ac uchder yr anheddau arfaethedig yw 7m, sef 1.3 medr yn is na'r ddwy annedd a gymeradwywyd eisoes. Ni chynigir unrhyw agoriadau yn y drychiad blaen a fyddai’n edrych yn uniongyrchol ar gefn ‘Cartref’. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio wrth adeiladu'r tai yn debyg i'r hyn y gellir ei weld yn yr ardal.

Fel y nodwyd uchod, mae yna bellter o 4.1 metr rhwng talcen yr uned arfaethedig ac ochr yr annedd a elwir Crud y Don Cottage. Er bod gan dalcen yr annedd a gymeradwywyd do llethr, mae'r goleddf to’r cynnig hwn ar ei ddrychiad ochr. Oherwydd y sgrinio ar hyd ffin y safle a'r ffaith na chynigir unrhyw agoriadau ar ddrychiadau ochr y llawr cyntaf nid ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau y mae preswylwyr Crud y Don Cottage yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Er y bydd talcen plot B 1.4 metr yn agosach i gefn yr eiddo o'r enw Ty Brenin na'r un a gymeradwywyd o'r blaen, bydd yr annedd 16.6 metr i ffwrdd o gefn Tŷ Brenin. Fel y nodwyd eisoes, mae'r CCA yn argymell pellter o 15 m rhwng wynebweddau eilaidd. Er bod uchder yr adeilad wedi gostwng 1.3 metr, mae talcen yr annedd arfaethedig yn wal dalcen lawn ac nid talcen to llethr. Fodd bynnag, mae'r cynnig 16.4 metr i ffwrdd o gefn Tŷ Brenin ac oherwydd y pellter hwn ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan breswylwyr Tŷ Brenin.

Fel y dywedwyd uchod, bydd Plot B wedi’i leoli 700mm yn agosach at gefn Cartref na’r cais a gymeradwywyd yn flaenorol ac mae gan y dyluniad hwn wal dalcen lawn yn hytrach na’r to ar oleddf a gymeradwywyd eisoes. Er bod mwy o ffurf adeiledig i’r cynnig hwn na’r un a gymeradwywyd yn flaenorol, nid ystyrir y byddai’r datblygiad yn arwain at niwed annerbyniol i’r graddau y byddai hynny’n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae uchder yr anheddau arfaethedig yn debyg i Ty Brenin a dim ond 1.2 metr yn uwch na Crud y Don Cottage. Er bod yr anheddau arfaethedig 0.6 a 1.3 metr yn agosach at yr eiddo cyfagos ac er bod y drychiadau sy'n wynebu'r tai hyn bellach yn waliau talcen llawn ac nad ydynt yn goleddfu (fel y cymeradwywyd o dan 28C472B) ystyrir y bydd gan yr unedau arfaethedig lai o effaith yn gyffredinol na'r cynllun a gymeradwywyd.

Gan fod y cais cyfredol yn golygu gostyngiad o 1.3m yn uchder yr anheddau ac oherwydd na fydd ffenestri yn y drychiad blaen a fyddai’n edrych ar gefn yr annedd o’r enw ‘Cartref’ ac oherwydd na chynigir ffenestri ‘chwaith yn llawr cyntaf y drychiadau ochr a fyddai’n edrych ar ochr Crud y Don Cottage a chefn Tŷ Brenin, bydd hynny’n lleihau effaith y datblygiad ar y mwynderau y mae preswylwyr yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae’r pryderon a godwyd gan y cyhoedd yn cael sylw yn y rhan o’r adroddiad hwn sy’n ymwneud â’r ymateb i'r ymgynghoriad a'r cyhoeddusrwydd. Ar hyn o bryd mae'r safle yn cael ei sgrinio o'r tai cyfagos gyda choed a llwyni sydd wedi'u lleoli ar hyd ffin y safle. Gan y bydd yr anheddau arfaethedig yn agos at y ffin ac oherwydd y gallai’r gwaith a wneid niweidio'r coed / llwyni sydd yno ar hyn o bryd, gosodir amod ar y caniatâd yn gofyn am fanylion llawn y dull sgrinio arfaethedig ar hyd ffin gyfan y safle.

Roedd maint yr anheddau a gymeradwywyd o dan gyfeirnod 28C472B yn 9.7 x 10.6 x 8.35 ar y mwyaf. Mae'r anheddau arfaethedig yn mesur 9.3 x 10.5 x 7.1 (plot A) a 9.2 x 11.9 x 7.1 (plot B) ar y mwyaf. Felly mae maint yr anheddau a gymeradwywyd eisoes a’r rheini a gynigir yn y cais hwn yn debyg. Ni fydd y gwelliannau a gynigir fel rhan o'r cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan breswylwyr y cyfagos

Mae'r cynllun yn cynnwys codi balconi llawr cyntaf o fewn plot B. Fodd bynnag, gan fod y balconi wedi ei osod yn ôl o fewn yr adeilad ni fydd defnyddio'r balconi yn achosi unrhyw edrych drosodd i'r eiddo cyfagos.

Mae pellter rhwng 7.7 a 8.1 metr rhwng cefn yr unedau arfaethedig a ffin y safle gyda gardd gefn yr eiddo o'r enw Gwynfa. Mae gardd gefn Gwynfa yn ymestyn ar hyd cefn safle'r cais cyfan. Mae'r canllawiau a geir yn y CCA yn nodi y dylai'r pellteroedd rhwng y llawr gwaelod eilaidd i'r ffin fod yn 7.5 metr a phan fo'r bwriad yn cynnwys dyluniadau anghonfensiynol megis fflatiau, tai gyda mwy na dau lawr neu dai gyda'r prif le byw ar lefel llawr cyntaf, dylai'r pellteroedd a argymhellir fod 3m yn fwy. Ar ei agosaf, mae'r cynnig yn disgyn 2.8 metr yn fyr o'r pellteroedd a argymhellir ond bydd y sgrinio presennol ar gefn y safle yn cuddio'r ardd o'r anheddau arfaethedig ac yn sicrhau na fydd y bwriad yn niweidio'r mwynderau a fwynheir gan y preswylwyr ar hyn o bryd

Bydd y sgrinio presennol ar gefn y safle yn sgrinio ardal yr ardd o'r anheddau arfaethedig ac yn sicrhau na fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau y mae preswylwyr yr eiddo yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 5 a TAI 15 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan y safle ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer annedd.

Ystyrir bod y cais blaenorol 28C472B yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r newidiadau yn welliant i'r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd angen cytundeb adran 106 er mwyn atal gweithrediad y caniatâd blaenorol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

(04) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y 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.

(05) 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.

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

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

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(08) Serch y manylion sydd wedi eu cynnwys ar ddarluniad rhif 1242-102 (y cynllun safle arfaethedig a dderbyniwyd ar 18/07/2017), darperir sgrîn ar hyd terfyn y safle gyda'r eiddo cyfagos (sef Tŷ Brenin a Crud y Don Cottage) o bwynt A i B a C i D fel yr amlinellir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm (darluniad cyfeirnod 1242-102). Bydd manylion am y gwaith sgrinio arfaethedig (gan gynnwys amserlen ar gyfer plannu/codi) yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo cyn y cychwynnir ar unrhyw waith ar y safle. Bydd y sgrîn a gymeradwywyd yn cael ei chodi / ei phlannu cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anheddau a gymeradwywyd yma. Os bydd angen newid y sgrîn am unrhyw reswm, yna bydd y sgrîn a godir yn ei lle o'r un uchder ac yn yr un lleoliad â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(09) Bydd y sgrîn gyfredol ar hyd terfyn y safle â'r eiddo cyfagos, Gwynfa, fel yr amlinellir mewn pinc ar y darluniad sydd ynghlwm, cyfeirnod 1242-102, yn cael ei chadw.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(10) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod ac fel y'i diwygiwyd dan yr amodau roddwyd:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
1242 – 101	18/07/2017	Cynllun Safle Presennol
1242 - 100	18/07/2017	Cynllun lleoliad
1242 - 102	18/07/2017	Cynllun safle arfaethedig
1242 - 104	18/07/2017	Toriadau
1242 - 106	18/07/2017	Drychiadau arfaethedig – plot A
1242 - 108	18/07/2017	Drychiadau arfaethedig – plot B
1242 – 103	18/07/2017	Y strydlun a gymeradwyd ac a gynigiwyd eisoes
1242 - 105	09/10/2017	Cynllun llawr arfaethedig – plot A
1242 - 107	09/10/2017	Cynllun llawr arfaethedig– plot B

Manylion Draenio	**14/09/2017**	**Manylion Draenio**
Manylion Draenio	**31/08/2017**	**Manylion Draenio**
Datganiad Dyluniad a Mynediad	**18/07/2017**	**Datganiad Dyluniad a Mynediad**

o dan cais cynllunio 28C472E .

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

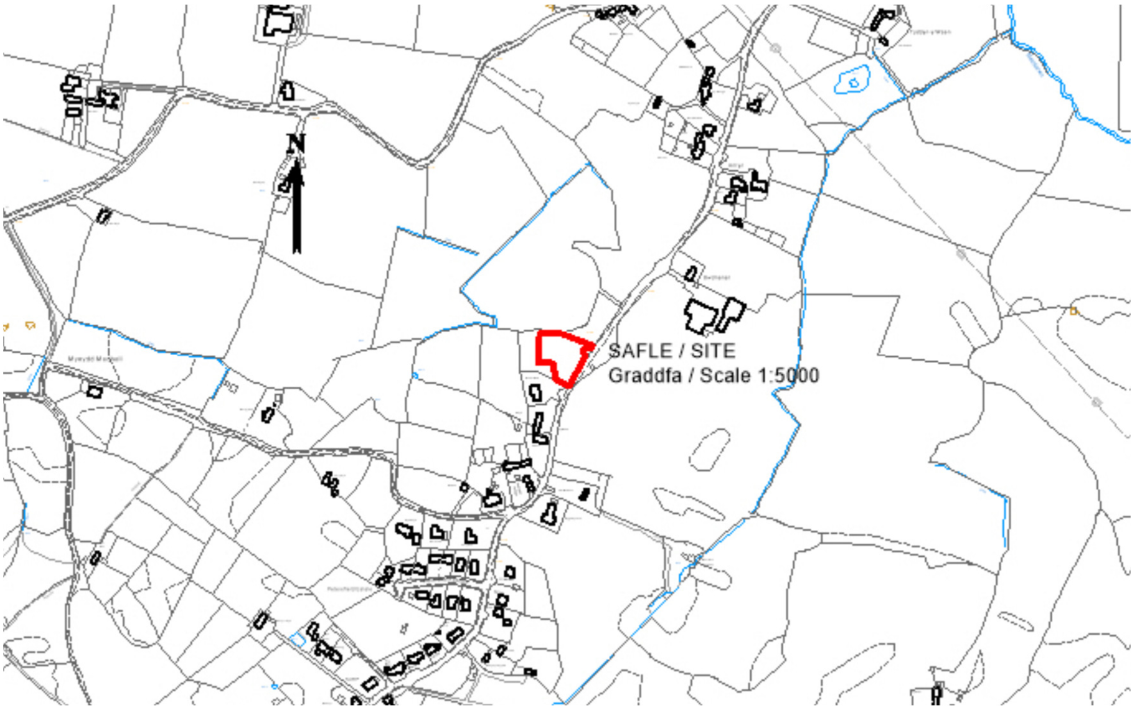
Rhif y Cais: **38C180F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Thomas Roberts

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 38C180D (cais amlinellol ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa newydd) er mwyn caniatáu ymestyn yr amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 38C180D (outline application for the erection of a dwelling and vehicular access) so as to allow an extension of time to submit a reserved matters application at

Gilfach Glyd, Mynydd Mechell



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Tachwedd 2017, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog.

Dyma'r rhesymau a gofnodwyd am wneud hynny:

Cydnabod bod yna rheswm eithriadol I ganiatau y cais am y rhesymau canlynol:-

Cais dal yn gyfredol ar y safle tan 2018

Cydnabyddiaeth fod caniatad a posibilrwydd cryf o ddatblygu y safle yn ystod paratoi y cynllun datblygu

Ymestyn cyfnod er mwyn rhoi cais materion wedi ei gadw yn ol, ond bod rhaid cychwyn y datblygiad o fewn amlen 5 mlynedd y cais amlinellol.

Mewn amgylchiadau o'r fath, rhaid, yn unol â pharagraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:
"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.
Yn ôl Paragraff 4.6.12.12:
"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Mewn ymateb i'r rheswm a roddwyd dros wneud penderfyniad a oedd yn groes i'r argymhelliad, nodir bod y cyfnod ar gyfer cyflwyno cais am y materion a gadwyd yn ôl ar y cais amlinellol wedi dod i ben. Mae'r ffigyrau ar gyfer tai a ddefnyddiwyd wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cydnabod na fyddai'r holl safleoedd wedi cael eu hadeiladu ac y byddai ceisiadau ar gyfer adnewyddu rhai o'r caniatadau hynny a oedd wedi eu cynnwys yn y ffigyrau tai yn debygol o gael eu gwrthod oherwydd y newid yn y cyd-destun polisi. Mae hwn yn un o'r safleoedd hynny ble byddai cais i adnewyddu'r caniatâd yn groes i'r polisïau yn y cynllun datblygu a pholisïau cynllunio cenedlaethol mewn perthynas â codi tai yn y cefn gwlad agored. Nid yw cyflymder datblygu'r safle yn goresgyn y gwrthwynebiad clir o safbwynt polisi.

Casgliadau

Mae safle'r cais wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored ac nid oed unrhyw dystiolaeth gefnogol wedi cael ei cyflwyno gyda'r cais mewn perthynas â gofynion TAN 6. O'r herwydd, mae'r cais hwn yn groeso i Bolisïau PCYFF1, PCYFF2 a Pholisi PS17.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai'r cynnig yn gyfystyr a chodi annedd newydd yn y cefn gwlad nad oes unrhyw angen tymor hir yn gwyddys amdano I ddibenion menter wledig. Byddai'r datblygiad felly'n groes I Bolisiau PCYFF1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor sydd wedi ei gynnwys yn Polisi Cynllunio Cymru 2016 (9fed Argraffiad) a'r Nodyn Cyngor Technegol ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy yn y Cefn Gwlad

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

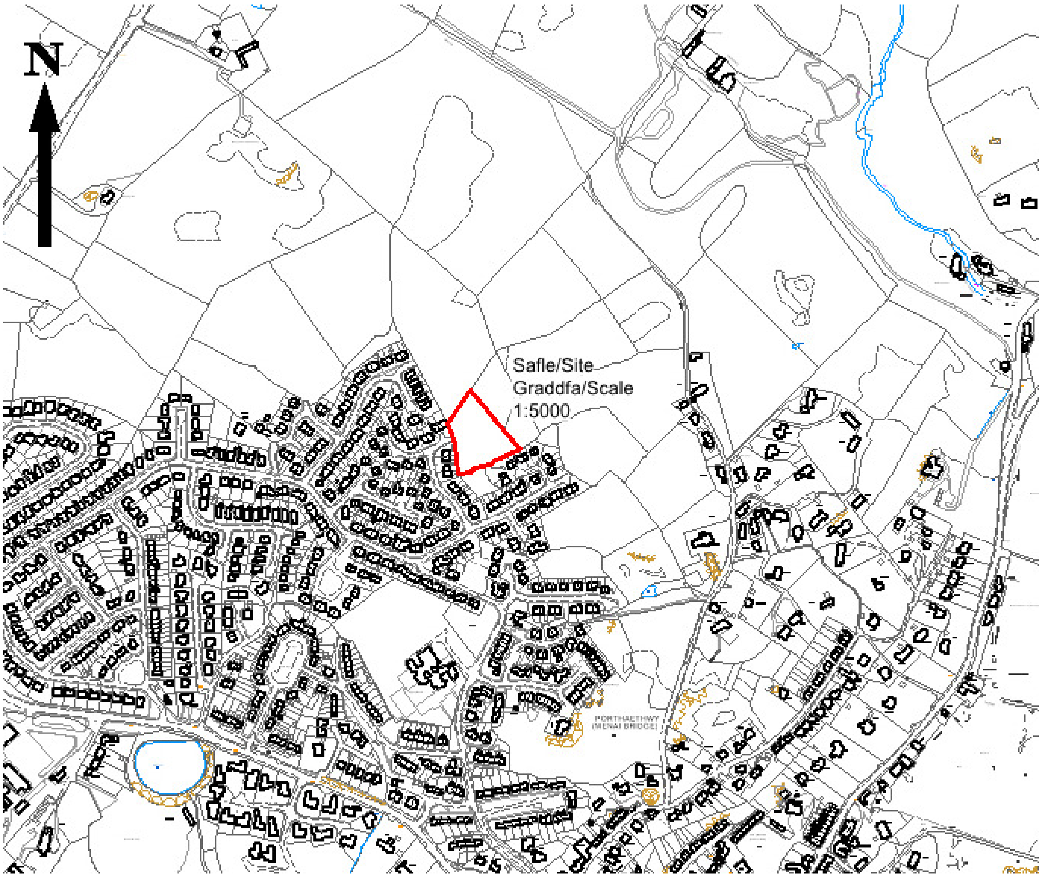
Rhif y Cais: **39C285D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

R E Ellerby A.R.I.C.S

Cais llawn ar gyfer codi 17 o dai ar dir yn / Full application for the erection of 17 dwellings on land at

Lon Gamfa, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: : 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu, yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol ac amod(au) a chyngor.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais cynllunio yn cael ei gyfeirio at y pwyllgor cynllunio oherwydd ei fod yn wreiddiol yn gwyro oddi wrth Gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, mae'r safle bellach wedi'i nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Gan ystyried yr hanes blaenorol ac argymhelliad y swyddogion sy'n ystyried y dylid cymeradwyo'r datblygiad arfaethedig, mae'r cais yn cael ei gyflwyno eto i'r pwyllgor cynllunio.

Cynhaliwyd ymweliadau safle gan aelodau blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio yn ystod Ionawr a Hydref 2013. Ers yr ymweliadau hyn a'r adroddiad ac argymhellion blaenorol mae Cynllun Fframwaith Gwynedd, Cynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd Ynys Môn wedi eu disodli gan y CDLlC ac mae'r cynigion wedi eu hail asesu yn erbyn y polisi presennol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais cynllunio yn un ar gyfer 17 annedd dau lawr, tair ystafell wely a'r gwaith ffyrdd a draenio cysylltiedig. Mae'r gwaith priffyrdd cysylltiedig yn cynnwys cais ar gyfer system flaenoriaeth arafu (chicane) ym mynedfa'r datblygiad, gyda'r flaenoriaeth yn cael ei rhoi i'r traffig sy'n dod i mewn i'r datblygiad arfaethedig.

Fel a ddynodir yn y cynllun arfaethedig, mae'r datblygiad yn cynnwys cymysgedd o dai marchnad agored a Thai Fforddiadwy gydag 1 x annedd annibynnol gyda 3 ystafell wely a 16 x tŷ pâr 3 ystafell wely yn cael eu cynnig.

Yn y CDLlC mae Porthaethwy yn cael ei adnabod fel Canolfan Wasanaeth o dan Bolisi TAI2. Mae'r Polisi hwn yn cefnogi tai er mwyn bodloni strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas sydd heb eu dyrannu o fewn ffin y datblygiad sy'n seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a welir o fewn y Polisi.

Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ac mae wedi'i ddynodi fel safle tai o dan T39 ar gyfer 14 o unedau preswyl yn fras. Mae'r ffigwr tai a amcangyfrifir sydd wedi'i gynnwys o fewn safleoedd dynodedig y Cynllun yn seiliedig ar lefel dwysedd o 30 annedd y hectar. Os bydd lle ar y safle ar gyfer mwy o dai heb i hynny heb gael effaith andwyol ar amwynderau cyfagos yna gellir cefnogi hynny yn unol â'r CDLlC.

2. Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw'r datblygiad arfaethedig o ran egwyddor ac a yw'n cydymffurfio â'r CDLlC; ac Unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd), Gorffennaf 2017.

Polisïau Strategol:

- PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
- PS 2 – Isadeiledd a Chyfraniadau gan ddatblygwyr
- PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd.
- PS 5 – Datblygu Cynaliadwy
- PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

- PS 16 – Darpariaeth Tai
- PS 17 – Strategaeth aneddleoedd
- PS 18 – Tai fforddiadwy
- PS 19 – Gwarchod a ble’n briodol gwella’r amgylchedd naturiol.

Polisïau Manwl:

- ISA 1 – Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwr.
- ISA 5 – Llecynnau agored o fewn datblygiad preswyl newydd.
- TRA 2 – Safonau Parcio.
- TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant.
- PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu.
- PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
- PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
- PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
- PCYFF 6 – Cadwraeth Dŵr
- TAI 2 – Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
- TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai
- TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad
- AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol
- AMG 6 – Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Lleol

SPG Tai Fforddiadwy, 2004

SPG Safonau Parcio, 2008

SPG Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008

Datganiad Monitro Tir Tai 2017

Polis Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Natur, Cadwraeth a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Cludiant (2007)

4. Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghoriadau:
Cyngor Tref – Gwrthwynebu’r cais oherwydd y canlynol:

- Dwysedd a gor-ddatblygu ynghyd â chloi tir a allai olygu y bydd y Cyngor hwn ynghyd â’r Cyngor Sir yn torri Adran 17 y Ddeddf Trosedd ac Anhrefn.
- Mynediad Ffyrdd a Priffyrdd i’r stadau presennol yn beryglus, ffyrdd cul ansafonol.
- Ffordd trwodd (‘rat run’) ansafonol sy’n achosi risg gynyddol, yn enwedig i blant, er mwyn cael mynediad i’r ysgol gyfagos a’r cae chwarae cyhoeddus.
- Y cynnydd yn y dwyster presennol ar gyfer ceir a loriau masnachol
- Llinellau Pŵer foltedd uchel – perygl i drigolion, yn enwedig plant – angen cyngor gan y Cwmni Pŵer ar sail iechyd a diogelwch.
- Llifogydd a ffynhonnau naturiol – Arferai’r ardal fod y prif gyflenwad dŵr i Borthaethwy oherwydd ffynonellau dŵr naturiol. Mae’r ardal hefyd yn agored i lifogydd ac yn dioddef llifogydd yn aml.
- Mae trigolion yr ardal yn bryderus iawn am ddŵr wyneb ac ati a gellir darparu tystiolaeth ffotograffig o hynny.
- Fel Cyngor lleol rydym yn argymell nad yw’r tir yn addas ar gyfer unrhyw ddatblygiad o gwbl o ganlyniad i’r ffynonellau dŵr naturiol.

- Y geuffos yn gorlifo
- Carthffosiaeth – Yr unig wahaniaeth rhwng y cynllun blaenorol a'r cynllun newydd – tynnwyd sylw at y ffaith bod angen gwneud gwaith sylweddol ar y pibellau. Mae'r pibellau presennol yn mynd drwy eiddo preifat.
- Bydd cysylltu 18 tŷ i'r system garthffosiaeth breifat yn cynyddu'r problemau a'r risg i dir, eiddo a deiliaid tai presennol cyn y bydd yn cyrraedd y garthffos gyhoeddus sydd eisoes yn wedi ei gorlwytho.

- Bydd hyn yn achosi llifogydd i brif dref Porthaethwy gan nad yw Dŵr Cymru wedi diweddaru'r peipiau. Mae datblygwyr eraill yn yr ardal wedi cael eu gorfodi i osod pwmp. Fe wnaeth Dŵr Cymru gyfarfod â Chynrychiolwyr Cyngor Tref Porthaethwy mewn cysylltiad â Datblygiad Tŷ Mawr, Llanfairpwll pan tynnwyd sylw'r Awdurdod Dŵr at y ffaith nad yw'r peipiau presennol rhwng Four Crosses i lawr i garej Britannia wedi eu huwchraddio a nodwyd na ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiadau pellach yn ardal uchaf Porthaethwy o ganlyniad i'r diffyg hwn yn Ward Tysilio.

Aelodau Lleol – Dim sylwadau wedi dod i law.

Cyn Aelod Lleol – Cyflwynwyd y sylwadau canlynol:

- Mae'r cais hwn gan yr Adran Gynllunio ers nifer o flynyddoedd ac mae nifer o newidiadau wedi cael eu gwneud iddo ers ethol yr aelod lleol. Mae 26 o drigolion yn byw ger y datblygiad arfaethedig sydd â phryderon sylweddol ac sydd wedi cyflwyno eu pryderon yn ysgrifenedig.
- Mae Penlon wedi ei adeiladu dros nifer o ddegawdau gyda ffyrdd cul, mae trigolion yn parcio eu ceir ar ochr y ffyrdd; mae hyn yn hwylustod naturiol y tu allan i oriau swyddfa ac ar benwythnosau.
- Mae tair mynedfa o'r briffordd i'r ardal fawr hon o dai o Ffordd Pentraeth (Four Crosses, o ffordd Pentraeth, Siop Newydd a Cil y Graig. Mae Cil y Graig yn ansafonol ac yn gul o ganlyniad i barcio ar y stryd. Bydd y cais hwn yn creu 50 o symudiadau cerbyd ynghyd â danfoniadau cysylltiedig.
- Bydd y system flaenoriaeth arafu (chicane) arfaethedig fwy na thebyg yn achosi damweiniau gan fod y dyluniad yn dibynnu ar ewyllys da y rhai hynny sy'n cyrraedd / gadael y stad.

Mewn llythyr pellach, mae'r cyn aelod yn nodi pryderon mewn perthynas â'r canlynol:

- Mae'r sefyllfa o ran y fynedfa i'r briffordd drwy holl ardal Penlon yn ddifrifol oherwydd parcio ar y stryd, ffyrdd cul a dim ond 3 mynedfa neu ffyrdd dychwelyd i draffig h.y. Cil y graig, Penlon i Ffordd Pentraeth a Stad Cae Tros Lôn. Mae traffig teithio i'r gwaith Menai Môn yn defnyddio'r rhan hon o Borthaethwy fel ffyrdd trwodd (rat run), un ai er mwyn osgoi Ysgol David Hughes neu er mwyn cael mynediad i ysgol y Bont yn Nhyddyn Mostyn bob dydd.
- Mae gan safle'r datblygiad arfaethedig hanes hir o lifogydd o ganlyniad i dir corsiog; rhai blynyddoedd yn ôl fe lenwodd y perchennog y tir â deunyddiau gwastraff er mwyn codi lefel y tir. Yn hytrach na lleihau'r dŵr sy'n cael ei ollwng o'r tir, mae'r sefyllfa hyd yn oed yn waeth nac o'r blaen o ganlyniad.
- Bydd y tai yn uwch o lawer na'r byngalos presennol ger safle'r datblygiad yn Lôn y Gamfa, a fydd yn annog pobl i edrych i mewn i erddi presennol
- Mae gen i bryderon sylweddol am ddraeniad y dŵr wyneb oddi ar safle'r datblygiad – mae tystiolaeth hanesyddol o lifogydd o'r safle i eiddo cyfagos. Mae eiddo a gerddi Rhif 18 Lôn y Gamfa yn dioddef effeithiau'r llifogydd yn aml fel y mae eiddo cyfagos dros y ffordd a ger rhif 18. Mae'r gerddi o amgylch Rhif 18 Lôn y Gamfa yn dioddef effeithiau'r llifogydd yn aml fel y mae eiddo cyfagos dros y ffordd a ger rhif 18. Mae'r gerddi o amgylch yr eiddo yn dioddef llifogydd yn barhaus; ni ellir symud na draenio'r dŵr wyneb gan fod 6 modfedd o fwd o dan y tir. Adeiladwyd yr eiddo hwn gan ddatblygwyr yr ymgeisydd felly maent yn ymwybodol iawn o'r difrod sydd wedi'i wneud i'r eiddo hwn
- Nid yw'r cyfarwyddiadau cynllunio diwygiedig ar gyfer y dŵr wyneb (llythyr gan y pensaer at y Pennaeth Cynllunio dyddiedig 25.10.12 yn rhoi llawer o hyder i'r bobl sy'n byw yn y cyffiniau.
- Mae'r tanc gwanhau, celloedd stormydd a'r casgenni dŵr glaw wedi eu codi i rybudd llifogydd 30 mlynedd, ni fydd y rhain yn gallu ymdopi ag anterth y dŵr wyneb sy'n dod i lawr o'r caeau a'r ardal gyfagos. Mae safle'r datblygiad yn ardal gorsiog lle mae'r holl ddŵr wyneb yn teithio i lawr i'r safle. Pan fydd y tanciau hyn yn llawn, a fydd draeniau'r dŵr wyneb presennol yn ymdopi gyda'r all-lif, os bydd y rhain yn cael eu difrodi, sut bydd y datblygwyr yn dod i wirio / trwsio'r offer? A fydd y rhwystr yn cael ei fonitro'n rheolaidd?

- Mae’r aelod lleol yn dymuno i’r Pwyllgor Cynllunio gerdded i safle’r datblygiad ac mae’n eu cynghori i ddod â’u ‘wellingtons’.
- Mae gan y rhan fwyaf o’r eiddo cyfagos gyfleusterau carthffosiaeth nad ydynt wedi eu mabwysiadu – a ydynt o safonau cyfreithiol? Mae ardal o dir wedi’i chloi rhwng y datblygiad a Gilfach Goch ac yn y gorffennol mae pobl ifanc wedi bod yn adeiladu coelcerthi yno, a fydd y datblygwyr yn defnyddio’r safle hwn i adeiladu tai yn y dyfodol?
- A fydd yr anheddau newydd a gaiff eu hadeiladu yn cynnwys Tai Fforddiadwy ac os felly pa ganran o’r tai fydd yn fforddiadwy?
- Mae perygl sylweddol y bydd traffig sy’n symud oddi ar y safle yn goryrru ac yn achosi damweiniau i berchnogion eiddo presennol, a fydd twmpathau cyflymder yn cael eu gosod yn y dyfodol ac arwyddion ffyrdd priodol,
-[Os bydd y datblygwr presennol yn gwerthu’r tir i ddatblygwr arall, a allwn wneud yn siŵr bod unrhyw amodau a osodir ar y cais cynllunio yn cael eu gorfodi yn gadarn?
- Efallai y bydd gan safle’r datblygiad o 17 tŷ newydd cymaint â 50 o berchnogion cerbydau, yn ogystal â faniau a loriau yn danfon nwyddau i’r safle – ni fydd strwythur presennol y ffordd yn gallu ymdopi a’r cynnydd sylweddol hwn yn lefel y traffig ym Mhenlon.
- Mewn cyfarfod rhwng Dŵr Cymru a Chyngor Tref Porthaethwy rai blynyddoedd yn ôl fe ddywedodd rheolwyr y bwrdd dŵr y byddai’r cyfaint o ddŵr wyneb a carthffosiaeth sy’n pasio drwy Porthaethwy o’r stadau tai i lawr i gylchfan Britannia yn golygu na fyddai’r system yn gallu ymdopi ag unrhyw gyfaint ychwanegol ac y dylid edrych ar fuddsoddi’n sylweddol yma yn y dyfodol.

Mewn llythyr ar wahân dynodwyd bod yr aelod lleol yn dymuno i’r cais gael ei gyflwyno i’r pwyllgor cynllunio ar sail materion priffyrdd.

Priffyrdd - Dim gwrthwynebiad yn amodol ar amodau a chyngor. Argymell amod sydd angen i fanylion am ddyluniad y ffordd gael eu darparu a’u cymeradwyo gan yr ACLI, yn benodol mewn perthynas â’r system flaenoriaeth arfaethedig. Hefyd fe argymhellir amodau diogelu safonol mewn perthynas â graddiannau dreif yn ogystal â pharcio ceir i gael eu cwblhau ac i fod ar gael cyn i unrhyw un fyw yn y tai.

Draenio – Dim gwrthwynebiad. Mae’r system ddraenio dŵr wyneb a’r cyfrifiadau cefnogol yn foddhaol yn gyffredinol yn amodol ar amod cynllunio wedi’i eirio’n briodol i ddelio â’r agweddau sy’n weddill. Yn ychwanegol dylid cynghori’r ymgeisydd, er mwyn sianelu’r ffosydd presennol, bydd angen caniatâd yr awdurdod hwn yn unol ag Adran 23 Deddf Draenio Tir 1991.

Ymgynghorydd Ecolegol – Dim gwrthwynebiad. Bodlon â’r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio. Yn dilyn hynny, argymell hefyd y gellid cyflawni’r byffer ar gyfer y safle fel rhan o ddarpariaethau cynllun tirlunio ar hyd y ffiniau sy’n cadw coed aeddfed a nodir yn yr adroddiad ecolegol.

Mae’r Ymgynghorydd Ecolegol hefyd wedi ymateb i un o’r gwrthwynebiadau isod ac wedi egluro pam na ellid cyfiawnhau gofyn am arolwg ystlumod mewn perthynas â’r safle hwn. Yn yr achos hwn, nododd yr Ymgynghorydd Ecolegol:

“Ni chynhaliwyd arolwg ystlumod ar y safle hwn gan nad oedd yr achos yn berthnasol i un o'r categorïau risg uchel megis dymchwel / trawsnewid adeiladau amaethyddol (gyda’r posibilrwydd o nyth yn bresennol) neu debyg. Mae ystlumod wrth gwrs yn hela mewn caeau – a gerddi – ac maent yn debygol o ddefnyddio cynefinoedd tebyg mewn gwahanol rannau o Ynys Môn. Nid yw newid cynefin o gae i dai â gerddi y bydd ceisiadau o’r fath yn arwain atynt wedi cael eu hystyried fel rhai sy’n cyfiawnhau arolygon ystlumod oherwydd y risgiau cymharol isel – mae diffyg data manwl ar gyfer safleoedd yn aml iawn ond heb rhyw dystiolaeth a fyddai’n awgrymu problem bosibl, ni all awdurdodau cynllunio gyfiawnhau gofyn am arolwg ystlumod ar safleoedd tir glas. Yn ogystal â ffactorau cost ac amser cysylltiedig â thymhorau i’r datblygwr, byddai’r buddion posibl o arolwg mewn achos o’r fath o ran opsiynau lliniaru fel arfer yn eithaf cyfyngedig o gymharu â’r camau ymarferol y gellir eu cymryd, gydag addasiadau ysguboriau er enghraifft.

Ymgynghorydd Tai fforddiadwy – Dim gwrthwynebiad. Awgrymwyd yn wreiddiol y dylid darparu 6 cartref fforddiadwy am 85% o werth y farchnad gydag adolygiad manwl o incwm a chostau yn dilyn cwblhau. Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio ganiatáu’r cais cynllunio ym mis Tachwedd 2013 yn amodol ar y gofyniad hwn.

Yn dilyn trafodaeth â Swyddogion fe gytunwyd gostwng nifer yr unedau Tai Fforddiadwy angenrheidiol i lawr i 3. Roedd y gostyngiad yn nifer yr unedau Tai Fforddiadwy yn seiliedig ar hyfywedd economaidd y datblygiad a defnyddiwyd proses werthuso datblygiad er mwyn cytuno ar y nifer a gwerth y tai fforddiadwy i'w darparu. Roedd hyn yn seiliedig ar bolisi'r Cyngor sydd wedi'i gynnwys yn Natganiad Darparu tai Fforddiadwy'r Cyngor (2009). Hysbyswyd y Pwyllgor Cynllunio am y newid hwn ym mis Mai 2014 lle gwrthodwyd y penderfyniad i leihau'r ddarpariaeth o Dai Fforddiadwy.

Ymgynghorwyd ag Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy'r Cyngor yn dilyn penderfyniad Aelodau i wrthod y gostyngiad a chynghorodd, o ystyried amcanbris gwerthu'r eiddo terfynol o £116,000 a'r amcangyfrif o faint yr elw ystyrir sicrhau 3 annedd fforddiadwy am 85% o werth y farchnad yn ganlyniad llwyddiannus.

Petai'r mater yn cael ei ddilyn ymhellach bydd yn cynnwys costau paratoi asesiad hyfywedd annibynnol ac apêl tebygol, a allai olygu nifer llai o anheddau fforddiadwy.

Gofynnir i Aelodau unwaith eto ystyried y gofyniad Tai Fforddiadwy ac, am y rhesymau a amlinellir uchod, i gytuno i 3 uned Tai Fforddiadwy gwerth 85% o werth y farchnad i gael eu darparu fel rhan o'r datblygiad.

Bydd y gofyniad Tai Fforddiadwy yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) – Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor.

Mae'r cynigion dŵr wyneb yn dderbyniol yn amodol ar ddŵr wyneb yn cael ei wahanu a'i storio ar y safle yn unol â'r argymhelliad ac yna fe ddylai'r graddfeydd gollwng barhau yr un fath ac ni ddylid cynyddu'r risg llifogydd/draenio. Hefyd wedi ymchwilio i drwytholch sy'n deillio o safle'r cais ond penderfynwyd peidio â chychwyn unrhyw weithdrefnau yn y cyswllt hwn.

Ni chodi unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad ar sail gwarchodaeth natur ond maent wedi gwneud nifer o sylwadau mewn perthynas â'r adroddiad ecolegol sydd wedi eu cynnwys fel amodau neu gyngor fel bo'n briodol.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Dim gwrthwynebiad.
Argymhellir amodau a chyngor mewn perthynas â gweithgareddau adeiladu a thir wedi'i halogi.

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad yn amodol ar amodau. Amod i gael cadarnhau manylion y trefniadau draenio dŵr budur, i'r cytuno gan Dŵr Cymru a'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae Dŵr Cymru hefyd wedi cadarnhau y gall y system garthffosiaeth yn ardal y datblygiad ddygymod â'r llif dŵr budur o'r datblygiad ac maent wedi gwneud sylwadau ar achosion penodol o flocio a nodwyd yn y gwrthwynebiadau a gafwyd, meddai Dŵr Cymru:

"Mae'r gwrthwynebiad....yn ymwneud ag achos o lifogydd a ddigwyddodd o ganlyniad i fater cynnal a chadw. Fe'm hysbyswyd yr ymwelodd ein hadran gweithredoedd â'r eiddo ar ddiwrnod y llifogydd er mwyn clirio rhwystr. Roedd hyn wedi digwydd o ganlyniad i gasgliad o gadachau. Nid ydym yn gwrthwynebu datblygiadau ar sail materion cynnal a chadw. Yn ogystal, rydw i wedi fy hysbysu na fydd y datblygiad arfaethedig yn cysylltu â'r un rhwydwaith a'r rhwydwaith sy'n gwasanaethu'r eiddo a effeithiwyd gan y llifogydd."

Gwasanaeth Tân – Dim gwrthwynebiad o ran cyflenwad dŵr neu fynediad i'r datblygiad gan gyfarpar tân

Scottish Power – Dim ymateb wedi'i dderbyn.

Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru (NWWT) – Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli yn union gyfagos i Warchodfa Natur Caeau Pen y Clip ar hyd ei ffin de-orllewinol. Mae ardal hon y warchodfa yn gorsiog gyda dŵr yn sefyll ar wahanol adegau o'r flwyddyn. Byddai NWWT yn

croesawu arwydd o sut y bydd dŵr wyneb a fydd yn rhedeg o’r datblygiad yn cael ei atal rhag mynd i’r warchodfa gan eu bod o’r farn y gallai’r dŵr hwn fod wedi’i halogi mewn gwahanol ffyrdd.

Mae’r warchodfa natur yn cael ei phori am 5-6 mis o’r flwyddyn ac mae NWWT yn pwysleisio bod yn rhaid cadw’r terfyn yn gyflawn bob amser. Un o nodweddion allweddol y warchodfa natur yw ei gloddiau o fathau bras. Mae’r Cynllun Tirlunio i weld yn dynodi y bydd llwyn 2 fetr o led yn cael ei chreu o amgylch y datblygiad a fydd yn cynnwys mathau o goed nad ydynt yn rhai cynhenid ac argymhellir yn gryf y dylid newid y rhain am fathau cynhenid, yn enwedig ar y terfyn de-orllewinol.

Cynrychioliadau:

Daeth 43 o lythyrau i law. Gellir crynhoi’r gwrthwynebiadau sy’n ystyriaethau cynllunio materol4 isod fel â ganlyn:

Ystyriaethau mynediad a thraffig, yn ystod ac yn dilyn y gwaith adeiladu.
Mae Penlon eisoes yn brysur. Tynnir sylw at fan perygl ar gongl Penlon/Cilgraig.

Mae gwasanaethau brys, cerbydau gwastraff a cherbydau masnachol yn ei chael hi’n anodd cael mynediad i’r rhan hon o’r stad.
Pryder mewn perthynas â mynediad yn 55 Lôn y Gamfa a pha mor gul yw’r fynedfa i’r datblygiad. Mae lled arferol ffordd y stad yn 8.5 metr ond tu allan i riff 55 mae ond yn 4.150. Mae awdur y llythyr hefyd yn dweud y dylid cael pafin o flaen yr eiddo ond byddai hynny’n lleihau’r lled ymhellach i 2.650 metr. Mae’r diffyg llwybr troed o flaen eiddo awdur y llythyr yn golygu y bydd pobl yn gadael y stad ar ochr yr awdur.

Dywedodd un person bod y darlun yn gamarweiniol mewn perthynas â’r system flaenoriaeth arafu (chicane) a’i bod hi’n werth nodi bod y llwybr troed yn gorffen ger wal yr ardd ac nad oes mynediad i gerddwyr y tu allan i fynedfa’r eiddo yn uniongyrchol.
Mynediad anniogel i feicwyr a cherddwyr.
Goblygiadau parcio.
Carthffosiaeth – nododd un person bod y brif system garthffosiaeth wedi rhyddhau ei gynnwys dros eu heiddo a byddai 17 cartref ychwanegol yn cysylltu â’r system garthffosiaeth yn rhoi pwysau sylweddol ar y system sydd eisoes wedi cyrraedd ei gapasiti ac nad yw’n ddigon mawr i ddelio â’r tai sydd yno’n barod.
Diffyg preifatrwydd ac edrych dros ystafelloedd gwely,
Llifogydd, Nodwyd fod yr afon sy’n rhedeg i geuffos yn Lôn y Gamfa yn achosi llifogydd i erddi a’r ffordd. Eraill yn cyfeirio at darddellau dŵr ar y safle.
Effaith ar nodweddion llif yr afon.
Dwysedd y datblygiad.
Dim newid ers cyflwyno’r cais cynllunio diwethaf
Bydd y datblygiad yn niweidiol i fywyd gwyllt a fflora sy’n defnyddio’r llecyn gwyrdd
Effaith ar amwynderau eiddo presennol yn yr ardal o ran edrych drosodd, traffig, sŵn, llygredd, anghyfleustra.
Codi cwestiynau a holi am yr elfen tai fforddiadwy.
Mae’r safle y tu allan i ffin Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae’r CDLlC mwy diweddar yn dangos llinell o amgylch y safle ond ni chafodd hyn fyth ei gymeradwyo.
Dyluniad y system ddraenio a gyflwynwyd yn annerbyniol ac ni fyddai’r datblygwyr yn ei chynnal a’i chadw.
Mae’r datblygiad mewn ardal warchodaeth/llain las ar gyfer ardal Porthaethwy.
Cynnydd mewn gwaredu sbwriel a gwastraff.
Mae’r stad eisoes yn ddigon mawr
Holi a oes arolwg ystlumod wedi’i wneud gan eu bod wedi gweld ystlumod yn yr ardal
Cwestiynu dichonoldeb trefniadau’r rheoliadau dŵr wyneb.

Mae llythyr wedi dod i law gan y cyn Aelod Cynulliad yn gofyn am roi ystyriaeth lawn i safbwyntiau’r etholwyr wrth wneud penderfyniad ar y cais cynllunio hwn. Mewn llythyr pellach mae gwrthwynebiadau etholwr wedi eu cynnwys a gofynnir iddynt gael eu hystyried wrth wneud penderfyniad ar y cais cynllunio hwn.

Mae un llythyr hefyd wedi'i dderbyn gan yr Aelod Seneddol yn disgrifio pryderon un o'i etholwyr ac mae'r pryderon hynny wedi eu cynnwys ymysg y rhai a restrir uchod.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C285: Datblygiad Preswyl.
Wedi'i dynnu'n ôl – 09.08.2000.

39C285A: Addasiad o Gytundeb Adran 106 wedi'i gysylltu â chaniatâd cynllunio 39C83 fel i ryddhau'r adran yn ymwneud â ffurfio ardal chwarae. Cymeradwywyd – 04.02.1999.

39C285B: Datblygiad preswyl. Gwrthodwyd ar 10.11.1999 ar y sail y byddai'r safle yng nghefn gwlad ac yn groes i bolisi, hefyd ar y sail nad yw'r dŵr wyneb presennol a'r systemau draenio tir yn addas i allu cymryd dŵr wyneb o ddatblygiad ychwanegol.

39C285C: Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ac adeiladu mynedfa newydd. Wedi'i dynnu'n ôl – 17.04.2008.

39C285E/SCR: Barn Sgrinio. Dim angen am EIA – 15.08.2007

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Derbynioldeb y datblygiad arfaethedig mewn egwyddor a chydymffurfiaeth â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC).

Rhoi ystyriaeth i ddarpariaethau'r brif Ddeddf, ac fel y diwygiwyd adran 38(6) o Ddeddf 2004 a Deddf Cymru 2015, os oes ystyriaeth i'w roi i'r cynllun datblygu at ddibenion unrhyw benderfyniad i'w wneud o dan y Deddfau Cynllunio rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau materol yn dynodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd), Gorffennaf 2017.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Lleol Porthaethwy o fewn y CDLlC. Yn flaenorol, roedd y safle y tu allan ond yn ffinio terfyn y setliad yn y Cynllun Lleol ar gyfer Ynys Môn a fabwysiadwyd (Rhagfyr 1996). O ganlyniad, nid ystyrir bellach fod y cais yn cynrychioli gwyriad oddi wrth y Cynllun Datblygu a fabwysiadwyd fel yr oedd yn flaenorol o dan y Cynllun Lleol Ynys Môn.

Yn fwy na hynny, mae polisi strategol PS 17: Strategaeth Anheddiadau, yn dynodi y dylai 22% o ddatblygiadau'r Cynllun ddigwydd o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol, a pholisi TAI2: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn adnabod y safle fel dynodiad tir ar gyfer tai gydag amcangyfrif o raddfa 14 uned. Yn rhinwedd lleoliad y safle o fewn y Ganolfan Wasanaeth Leol a'i ddynodiad fel tir ar gyfer tai, mae'r cynnig mewn egwyddor yn cydymffurfio â darpariaethau'r CDLlC yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru sy'n ceisio hyrwyddo datblygiadau o fewn safleoedd sydd wedi'u hadnabod ac sydd wedi'u cynnwys o fewn Cynlluniau Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae hyn yn cefnogi gofyniad polisi PCYFF1 sy'n cyfeirio datblygiadau i ardaloedd o fewn ffiniau datblygu.

Gan fod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol, mae addasrwydd y cais yn destun i'r ystyriaethau manwl a restrir isod.

Ystyriaethau Priffordd, Parcio a Diogelwch:

Byddai mynediad i'r safle o'r briffordd gyhoeddus gyda system blaenoriaeth yn cysylltu'r datblygiad o Lon y Gamfa ac mae hyn wedi bod yn destun adroddiad Archwilio Diogelwch mewn cysylltiad â'r rhan hon o'r datblygiad a dderbynnir gan adran Briffyrdd y Cyngor. Mae rhai o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn codi'r anawsterau a wynebir gan gerbydau brys, y Gwasanaeth Tân yn bennaf, i gael mynediad i'r safle drwy 'Cil y Graig' lle mae cerbydau wedi'u parcio yn lleihau lled y ffordd a drwy'r system flaenoriaetha arafu (chicane) arfaethedig.

Yn wreiddiol, roedd lled y system flaenoriaeth arafu yn 3.1 metr ond mae hyn wedi'i gynyddu i 3.7 metr yn dilyn sylwadau gan Wasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru. Ar y sail hon, nid yw

Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru wedi codi unrhyw bryderon am fynediad. Mae Adain Reoli Adeiladau'r Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod 3.7 metr o led ar gyfer y system flaenoriaethu arafu yn dderbyniol o ran mynediad i gerbydau argyfwng.

Mae nifer o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ymwneud â digonolrwydd y rhwydwaith priffyrdd cyfagos ac yn enwedig rhannau o “Penlon” a “Cil y Graig”. Fodd bynnag, nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad ar y sail hon gan eu bod o'r farn y gall y rhwydwaith priffyrdd ddarparu yn ddigonol ar gyfer graddfa'r datblygiad sydd wedi'i gynnwys yn yr adroddiad hwn.

Er yr uchod, mewn proses anstatudol ar wahân, deellir bod y datblygwr wedi cytuno i wneud taliad o £10,000 tuag at welliannau a thraffig gan nodi y bydd yr arian yn cael ei glustnodi'n benodol mewn perthynas a'r datblygiad hwn. Yna, bydd yr Adran briffyrdd yn monitro'r datblygiad am gyfnod o 12 mis ar ôl i bobl ddechrau byw yn y tai er mwyn asesu unrhyw effeithiau traffig ac yna bydd y cyfraniad yn cael ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw waith sy'n codi. Os na fydd unrhyw effeithiau y gellir eu priodoli yn dod i'r amlwg yn ystod y cyfnod hwn, bydd arian y datblygwr yn cael ei ddychwelyd. Mae'r gofyniad hwn wedi'i godi gan yr Adran Briffyrdd o fewn ei ymateb i'r ymgynghoriad a rhaid rhoi sylw boddhaol i hyn o safbwynt cynllunio cyn y penderfynir ar y cais.

Mewn perthynas â darpariaeth parcio a gosodiad, mae'r datblygiad arfaethedig yn bodloni gofynion polisïau TRA2 a TRA4 y CDLlC yn ogystal â Safonau Parcio SPG, 2008, yn amodol ar yr amodau a argymhellir isod.

Draenio:

Bydd dŵr budur o'r datblygiad yn cael ei gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Bydd y pwynt cysylltu yn cael ei wneud i dwll archwilio ar “Lôn Gamfa”. Pan gyflwynwyd y cais cafwyd ar ddeall mai carthffos breifat oedd hon ond yn 2011, daeth Dŵr Cymru yn gyfrifol am bob carthffos a oedd yn gwasanaethu dau eiddo neu fwy ac ers hynny mae'n garthffos gyhoeddus y mae'n nhw â'r cyfrifoldeb statudol amdano. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r trefniadau dŵr budur yn amodol ar yr amodau a argymhellir.

Bydd dŵr wyneb o'r datblygiad yn llifo i gwrs dŵr cyfagos sy'n arwain i garthffos dŵr wyneb preifat sy'n cael ei ryddhau yn uniongyrchol i'r Fenai. Mae gwrthwynebiadau wedi dod i law bod y cwrs dŵr hwn yn gallu dioddef llifogydd ac y bydd y datblygiad hwn yn gwaethygu'r sefyllfa. Nid ystyrir mai dyma fydd y sefyllfa gan fod y system draenio dŵr wyneb sy'n cael ei hargymell mewn cysylltiad â'r datblygiad yn cael ei chyfyngu i 3 litr yr eiliad. Mae'r system hefyd wedi'i chynllunio i storio dŵr wyneb gan ddigwyddiadau y tu hwnt i'r 1 mewn 30 a hyd at yr 1 mewn 100 mlynedd mewn tanciau unigol o dan yr wyneb. Mae'r cynigion hyn yn rhai derbyniol i Cyfoeth Naturiol Cymru, Dŵr Cymru a Swyddog Draenio'r Cyngor.

Gwarchodaeth Natur:

Mae'r cais wedi'i gefnogi gan asesiad ecolegol sydd hefyd wedi'i ddiweddaru o ganlyniad i'r cyfnod o amser a aeth heibio ers i'r cais cynllunio gael ei ystyried gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Mae terfyn de-orllewinol safle'r cais wedi ei leoli ger Gwarchodfa Natur Caeau Pen y Clip sy'n cael ei reoli gan Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru (NWWT); sydd wedi cynnig sylwadau manylach am y cais.

Mae'r ddwy ystyriaeth berthnasol uchod wedi cael sylw gan Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau, mae amodau yn cael eu hargymell isod ble bo hynny'n briodol.

Dyluniad ac Ymddangosiad:

Yn ei hanfod, yr ystyriaeth fwyaf sylfaenol wrth ystyried a yw'r datblygiad preswyl yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i ymddangosiad yw a ydyw'n gallu cydymffurfio â darpariaethau'r CDLlC ac a oes yna unrhyw ystyriaethau materol eraill sy'n rhaid eu hystyried, Polisi PCYFF2: Meini Prawf

Datblygu a PCYFF3: Dylunio a Siapio lle, a PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu yw'r prif ystyriaethau wrth asesu'r cais o'r safbwynt hwn.

Mae'r datblygiad wedi'i leoli mewn rhan o Borthaethwy sydd wedi'i ddatblygu â datblygiadau tai cymharol fodern ers y 1970au. Yn y cyd-destun hwn, bydd cymeriad, ymddangosiad a dwyster y datblygiad yn cyd-fynd â'r hyn sy'n ei amgylchynu.

Yn berthnasol o ran dwyster, mae polisi PCYFF 2 y CDLIC yn cynghori y dylid darparu dwyster sydd o eliaf 30 eiddo yr hectar (DPH). Mae'r datblygiad arfaethedig gyfwerth â 34 annedd yr hectar (DPH) yn seiliedig ar 17 uned o fewn safle sy'n mesur 0.5 hectar. Ystyrir bod hyn yn bodloni gofynion y polisi. Rhoddir ystyriaeth bellach i bolisi Tai 2 sy'n adnabod y safle fel un sy'n gallu cefnogi 14 o unedau yn gyffredinol. Tra amlinellir hyn yn y polisi, ystyrir y gellid cyflawni dwysedd uwch lle mae'n cydymffurfio ag agweddau eraill o'r cynllun.

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig hefyd yn cydymffurfio'n gyffredinol â gofynion polisi PCYFF4. Yn y cyswllt hwn mae'r anheddau arfaethedig, eu dyluniad a gosodiad cyffredinol y safle yn rhai nad ydynt yn oddi wrth gymeriad nac ymddangosiad yr ardal gyfagos; lle mae tai annibynnol a thai pâr ar raddfa debyg sydd wedi eu hadeiladu dros nifer o flynyddoedd yn nodweddiadol. Yn fwy na hynny, o ganlyniad i leoliad a chyfeiriad y safle, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn anghydnaws yn y stryd ac ni fyddai'n cael effaith andwyol ar yr amwynder gweledol a byddai'n cadw at y treflun lleol.

Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio lle yw'r polisi sylfaenol o fewn y CDLIC sy'n gofyn bod yr holl gynigion yn cymryd i ystyriaeth lawn y cyd-destun naturiol, hanesyddol ac amgylchedd adeiledig ac sy'n cyfrannu at leoedd deniadol a chynaliadwy. Bydd dyluniadau arloesol ac effeithlon o ran ynni yn cael eu hannog. Mae'r polisi ei hyn yn amlinellu meini prawf penodol y mae'n rhaid i bob datblygiad gydymffurfio â nhw ac ni fydd ceisiadau nad ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf yn cael ei cefnogi oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mewn perthynas â'r cais hwn, mae'r ddau faen prawf cyntaf o bwysigrwydd penodol. Y rhain yw:

- *"Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau;*

- *"Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, er effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried y safle"*

Yn unol â'r canfyddiadau uchod, mae'r cais yn bodloni'r meini prawf uchod ac ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd a/neu'n ehangu cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r ardal leol ehangach.

Ystyrir meini prawf eraill ym mholisi PCYFF3 un ai'n amherthnasol (mannau cyhoeddus diogel) neu fel rhai a ystyrir eu bod wedi eu bodloni o fewn y cynigion (deunyddiau, tai rhydd o rwystrau)

Gosodiad:

O dan bolisïau ISA1 a ISA5 o'r CDLIC, mae gofyniad bod yn rhaid i isadeiledd i gefnogi datblygiadau newydd gael ei fodloni o fewn cais am ddatblygiad. Mewn perthynas â'r datblygiad tai hwn yn benodol, mae gofyn darparu man agored ar gyfrifiad o 2.4 hectar ar gyfer pob 1000 o'r boblogaeth. Gan ddefnyddio'r cyfrifiad hwn, a chan gymryd fod poblogaeth o rhwng 51 a 68 o bobl (3/4 o bobl ym mhob annedd 3 ystafell wely) y lefel ddisgwyliedig o fannau agored i'w darparu fyddai 1,224 metr sgwâr (0.12Ha) a 1,632 metr sgwâr (0.16Ha), gyda chanolrif o 1,428 metr sgwâr (0.14Ha).

Yn dilyn adolygu'r dyluniad a gyflwynwyd, gwelir nad yw'r datblygiad yn llwyddo i fodloni'r gofyniad hwn ar y safle, fodd bynnag fe dderbynnir yn y cyswllt hwn y byddai modd i'r gofyniad gael ei fodloni drwy gyfraniad ariannol cyfwerth. Nid oes penderfyniad ar lefel y cyfraniad hyd yma, fodd bynnag fe ystyrir y byddai cymeradwyo'r cais hwn yn ddibynnol ar gytundeb cyfreithiol sy'n nodi lefel y cyfraniad hwn gan y datblygwr.

Preswyl ac Amwynderau Lleol.

Mae ystyriaeth wedi'i roi i edrych drosodd / colli preifatrwydd a'r effaith ar yr olygfa o eiddo preswyl cyfagos yn Lôn yn Gamfa a Gilfach Goch. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi effaith andwyol sylweddol yn y cyswllt hwn ac felly fe'i ystyrir yn dderbyniol o ran ei effaith ar amwynderau preswyl lleol.

Unrhyw Ystyriaethau perthnasol eraill:

Mae ystyriaethau materol eraill wedi eu hystyried yn yr asesiad o'r cais hwn sef cynnwys y llythyrau gwrthwynebu a'r ymatebion gan ymgynghorai. O ran y llythyrau gwrthwynebu, ystyrir fod y materion hyn yn ai wedi derbyn sylw neu wedi eu cadarnhau neu nad yw'r pwyntiau a godwyd yn cael eu hystyried fel rhai sy'n gorbwyso cydymffurfiad y cynnig â'r CDLIC a pholisi ac arweiniad Cenedlaethol.

Mewn perthynas â'r ymatebion i'r ymgynghoriad, mae'r rhain wedi eu hystyried a lle bo hynny'n briodol mae amodau a gwybodaeth wedi eu cynnwys o fewn yr argymhelliad. Lle na chefnogir sylwadau a godwyd mewn ymgynghoriad, yn benodol, y gwrthwynebiad gan y Cyngor Tref, ystyrir bod y pwyntiau a godwyd un ai'n amherthnasol neu eu bod wedi deryn sylw mewn modd boddhaol, neu nad yw'r sylwadau yn gorbwyso cydymffurfiaeth y cais â'r CDLIC.

7. Casgliad

Yn seiliedig ar yr asesiad blaenorol, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig sy'n destun y hwn yn gyffredinol yn cydymffurfio â darpariaethau'r CDLIC a pholisïau a chanllawiau Cenedlaethol cysylltiedig eraill. Mae ystyriaeth wedi'i roi i ystyriaethau perthnasol, sef cynnwys y llythyrau gwrthwynebu a sylwadau'r ymgynghorai. Lle mae sylwadau yn gwrthwynebu ac yn gofyn am wrthod y datblygiad, rhoddwyd pwyslais ar y materion a godwyd yn yr achos hwn i gydymffurfiaeth y cais â'r CDLIC ac nad yw'n cael ei orbwyso gan y pwyntiau a wnaed. Er hynny, lle tynnwyd sylw at faterion sydd angen manylion pellach neu esboniad, megis effaith draenio, mae amodau diogelu wedi eu hargymell, fel bo'n briodol.

Yn ogystal, nodir bod y cais hwn yn flaenorol yn cael ei ystyried fel un a oedd yn gwyro oddi wrth Gynllun Lleol Ynys Môn (1996) (sydd bellach wedi'i ddisodli). Nid ystyrir mai dyma yw'r sefyllfa bellach, oherwydd cyn argymhelliad y Pwyllgor, daeth y CDLIC a fabwysiadwyd i rym ac mae'r safle hwn wedi'i adnabod fel safle ar gyfer tai o fewn polisi TAI2.

Mae ystyriaeth fanwl i faterion priffordd, amgylchedd naturiol a draenio, ymysg y rhai mwyaf nodedig, wedi eu hasesu yn yr adroddiad uchod ac fe ystyrir eu bod yn dderbyniol yn amodol ar yr argymhellion a nodir uchod.

8. Argymhelliad

Awdurdodi Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i **ganiatáu'r** cais yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys y rhwymedigaethau canlynol:

Tair (03) uned Tai Fforddiadwy i gael eu darparu mewn cysylltiad â'r datblygiad ar 85% o werth y farchnad a

Bydd y datblygwr yn cyfrannu, drwy daliad ariannol i'w gytuno arno, tuag at gyfleusterau newydd neu tuag at wella cyfleusterau presennol (amwynder oddi ar y safle) sy'n agos i ac yn hygyrch i'r datblygiad.

Yn dilyn hynny, y rhoddir caniatâd yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Y cychwynnir gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma o fewn o fewn (pum) mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio ag Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn cydymffurfiad caeth â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a welir isod ac sydd wedi eu cynnwys ar ffurf y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â chais o'r fath.

Rhif y Dyluniad	**Enw'r Darlun**
1D	Cynllun y Safle
3	Draeniad Dŵr Budur
5	Drychiadau
6	Adrannau Draenio Dŵr Budur
8B	Cynllun o'r System Flaenoriaeth Arafu arfaethedig
9A	Cynllun ac Adran di-deitl
10A	Map o'r Lleoliad
13	Adrannau Dŵr Wyneb
14	Cynllun Topograffig di-deitl
15	Cynllun o'r Lleoliad

Oni bai y cymeradwyir fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol neu ei fod yn cael ei gynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd disgrifiadau masnach o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi eu cymeradwyo ganddynt. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio wrth adeiladu'r datblygiad.

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

(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle, sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol, wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio yn dangos y gwaith plannu y bwriedir ei wneud gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwyster y coed ac yn nodi'r coed hynny y bwriedir eu cadw gan gynnwys manylion am eu rhywogaeth, taeniad ac aeddfedrwydd ynghyd â mesurau ar gyfer eu gwarchod yn ystod y gwaith datblygu. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol.

(05) Bydd coed neu lwyn o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd tebyg a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael eu plannu yn lle unrhyw goed neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd, o fewn pum mlynedd o'u plannu yn methu sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu cael eu heintio neu'n marw am unrhyw reswm.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol.

(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir cyfagos wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd yr adeilad(au) a godir yn cael eu hadeiladu gyda'r lefelau slab a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth a sicrhau bod ffurf y datblygiad yn foddhaol.

(07) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am gynllun yn nodi'r holl ddulliau amgáu y bwriedir eu defnyddio o gwmpas ac o fewn o y safle, p'un a

ydynt yn ffensys neu'n wrychoedd, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu, eu codi neu eu plannu cyn i neb symud i mewn i'r datblygiad.

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

(08) Bydd y manylion a gyflwynir i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnwys cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle a fydd yn darparu ar gyfer cadw'r coed sydd ar y safle'n barod. Bydd y cynllun tirlunio yn dangos y gwaith plannu y bwriedir ei wneud gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwyster y coed ac yn nodi'r coed hynny y bwriedir eu cadw gan gynnwys manylion am eu rhywogaeth, taeniad ac aeddfedrwydd ynghyd â mesurau ar gyfer eu gwarchod yn ystod y gwaith datblygu a hynny'n unol â BS5837:2005 Coed mewn Gwaith Datblygu. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwywyd yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y mesurau gwarchod a gymeradwywyd yn cael eu gweithredu cyn y cychwynnir ar y gwaith datblygu.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol.

(09) Bydd coed neu lwyn o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd tebyg a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael eu plannu yn lle unrhyw goed neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd, o fewn pum mlynedd o'u plannu yn methu sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu cael eu heintio neu'n marw am unrhyw reswm.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol.

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(11) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cymeradwywyd fel arall ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

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

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

(13) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd y datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio dŵr mewn modd cynhwysfawr ac integredig ac yn dangos y modd y bwriedir draenio dŵr budr, dŵr wyneb a bod y dull hwnnw wedi cael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac nad oes unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd neu'r system garthffosiaeth gyhoeddus gyfredol.

(14) Serch y manylion draenio a gyflwynwyd, ni cychwynnir ar unrhyw waith datblygu a gymeradwywyd gan y caniatâd hwn hyd oni fydd y manylion draenio isod wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur:

1. **Manylion dylunio a manylebau llawn ar gyfer yr holl systemau rheoli dŵr budr a dŵr wyneb a'r draeniau tir a fydd yn gwasanaethu'r datblygiad (gan gynnwys yr holl lecynnau parcio a'r ffordd(ffyrdd) ar y stad).**

2. **Bydd y system rheoli dŵr wyneb a gyflwynir dan ddarpariaethau'r amod hwn yn cyfyngu llif y dŵr wyneb i 3 litr yr eiliad a bydd yn cael ei dylunio i storio dŵr wyneb ar gyfer 1 digwyddiad mewn can mlynedd.**

3. **Cyfyngu'r dŵr wyneb a gynhyrchir gan y storm 1 digwyddiad mewn 100 mlynedd (lwfans ar gyfer newid hinsawdd) fel na fydd yn fwy na'r llif o'r safle sydd heb ei ddatblygu ac na fydd yn cynyddu'r risg o lifogydd oddi ar y safle.**

4. **Bydd y manylion a gymeradwywyd gan ddarpariaethau'r amod hwn yn cael eu cwblhau a byddant yn gwbl weithredol cyn y bydd newid yn symud i mewn i'r datblygiad a gymeradwyir yma.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n foddhaol er mwyn atal y risg gynyddol o lifogydd ar ac oddi ar y safle**.**

(15) Serch y cynlluniau a gymeradwywyd yma, ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylebau a chynlluniau manwl am y system flaenoriaeth arfaethedig a ddangosir ar ddarluniad 8B (24.10.2013) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Ni fydd unrhyw un yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau ar y datblygiad a gymeradwywyd yma hyd oni fydd y system flaenoriaeth a gymeradwywyd dan yr amod hwn wedi cael ei gwblhau.

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd**.**

(16) Bydd y dreifiau i gerbydau yn cael eu hadeiladu ar raddiant a fydd ddim mewn na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y droedffordd gyfagos.

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd**.**

(17) Bydd y man parcio ceir yn cael ei gwblhau'n unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd, parcio a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyhoeddus**.**

(18) Ni fydd unrhyw waliau, gwrychoedd, ffensys (sy'n cynnwys unrhyw ddull amgáu) sy'n cael eu codi neu eu plannu o fewn 2 fetr i ffordd(ffyrdd) y stad a ganiateir yma ac/neu'r briffordd gyhoeddus yn uwch na 0.6 metr uwchlaw lefel cerbydlon y lôn.

Rheswm: Sicrhau bod modd gweld yn ddigonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er budd diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa**.**

(19) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad a gymeradwyir yma'n cael eu cwblhau i lefel is-sylfaen a bydd y system draenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau a bydd yn hollol weithredol cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa**.**

(20) Bydd cyrbinau'n cael eu gosod ac arwynebeddau'n cael eu rhoi ar y troedffyrdd ar ffordd(ffyrdd) y stad a gymeradwyir yma cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar neu o fewn 2 flynedd i gychwyn y gwaith datblygu, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa**.**

(21) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd mesurau wedi cael eu sefydlu ar gyfer rheoli a chynnal a chadw mynedfa a ffyrdd y stad yn unol â manylion a gyflwynwyd eisoes ac a gymeradwywyd ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd mynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyhyd ag y bydd y defnydd a ganiatawyd yma'n parhau.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa**.**

(22) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Astudiaeth Bwrdd Gwaith Cam Un ac Ymchwiliad Ymwthiol Cam Dau – "yr Ymchwiliadau" wedi cael eu cynnal ac wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur.

a) Bydd unrhyw gynigion manwl sydd wedi eu cynnwys yn "yr ymchwiliad" hefyd yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur a hynny'n unol â'r arfer orau gyfredol sy'n gysylltiedig â gwneud i ffwrdd â, cynnal neu (sef y "Cynigion Llygredd).

b) Ar gyfer pob rhan o'r datblygiad, bydd "Cynigion Llygredd" sy'n berthnasol i'r rhan honno o'r datblygiad (neu unrhyw ran a fyddai'n cael ei heffeithio gan y datblygiad) yn cael eu cynnal cyn neu ystod gwaith datblygu o'r fath, fel sy'n briodol.

c) Os deuir ar draws unrhyw lygredd yn ystod y waith datblygu nad oedd wedi ei nodi'n flaenorol yn "yr ymchwiliadau" a bod y llygredd hwnnw'n dod o ffynhonnell wahanol neu'n lygredd sydd o fath gwahanol i'r mathau a nodwyd yn y "Cynigion Llygredd", yna bydd "Cynigion Llygredd" diwygiedig yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur.

d) Os deuir o hyd i unrhyw lygredd ar y safle yn ystod y gwaith datblygu mewn ardaloedd yr oedd disgwyliad yn flaenorol iddynt fod yn lân, dylid gwneud gwaith adfer yn unol â'r "Cynigion Llygredd" y cytunwyd arnynt.

Rheswm: Sicrhau bod y broblem llygredd yn cael ei datrys yn foddhaol.

(23) Serch y cynlluniau a'r wybodaeth gefnogol a gyflwynwyd, ni chychwynnir ar unrhyw waith ar y datblygiad a ganiateir yma hyd oni fydd cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig yn dangos y modd y bwriedir draenio dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn yn cael eu cwblhau cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad neu ar unrhyw ddyddiad arall a ganiateir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y dŵr wyneb a fydd yn llifo o'r datblygiad wedi ei gyfyngu i'r lefel ar gyfer storm ddifrifol 1 mewn can mlynedd (lwfans ar gyfer newid hinsawdd).

Rheswm: Sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac nad oes unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd neu eiddo cyfagos a sicrhau dull boddhaol ar gyfer storio dŵr wyneb/cel gwared arno o'r datblygiad**.**

Cyngor:

Memo Draenio 03.04.13

Llythyr Dŵr Cymru 12.12.12 a chynlluniau

Memo Gwasanaethau Amgylcheddol 19.10.11, 23.11.12

Llythyr Asiantaeth yr Amgylchedd 19.03.13

Memo Priffyrdd 29.11.12

Cynghorir yr ymgeisydd i gysylltu gydag Adain Briffyrdd y Cyngor a chytuno ar leoliad y compownd ar y safle, cynllun rheoli traffig, unrhyw gyfleusterau ar gyfer golchi olwynion cerbydau, oriau a

dyddiau gweithredu a'r modd y bwriedir rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu gan gynnwys cyfleusterau parcio ar gyfer staff a chontractwyr.

I sianelu unrhyw gwrs dŵr, mae angen caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio lleol yn unol â Deddf Iechyd Cyhoeddus 1936 a'n caniatâd ysgrifenedig ni yn unol ag amodau Deddf Draenio Tir 1991/Deddf Adnoddau Dŵr 1991. Rydym yn ceisio osgoi sianelu cyrsiau dŵr ac fel arfer, ni fydd gwaith o'r fath yn cael ei ganiatáu ac eithrio ar gyfer croesi mynedfeydd.

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.

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

Rhif y Cais: **46C168D/DA** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys balconi ar dir yn / Application for reserved matters for the erection of a dwelling which includes a balcony on land at

Trearddur House, Bae Trearddur Bay

Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn ei garforfod a gynhaliwyd ar 1af Tachwedd, 2017 fe benderfynodd alodau'r pwyllgor y dylid cynnal ymweliad a'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad at 15fed Tachwedd ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle a'r lleoliad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais manwl i godi un annedd ar dir a oedd gynt yn gwrtil i Trearddur House. Yn 2014 rhoddwyd caniatâd amlinellol i godi annedd, gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl.

Mae'r fynedfa i'r safle ar hyd ffordd breswyl o Lôn St. Ffraid. Mae'r safle uwchben y cae chwarae sydd wedi ei leoli ar groeslon Lôn Isallt a Lôn St Ffraid.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos, yr ardal gyfagos neu ar ddiogelwch y ffordd; a fydd y cynnig yn niweidio'r Adeilad Rhestredig sydd o fewn safle'r cais

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
TAI5 - Tai Marchnad Lleol
PS 20 – Diogelu, a lle bo'n briodol, gwella asedau treftadaeth

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd
Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd. J A Roberts - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd T L Hughes - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd D R Thomas – Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon am orddatblygu yn Nhrearddur, dŵr ffo, preifatrwydd a'r cynnig yn agos at Adeilad Rhestredig.

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatâd amodol

Adain Ddraenio - Manylion draenio yn dderbyniol

Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd - Dim gwrthwynebiad a sylwadau

Dŵr Cymru - Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru - Argymell caniatâd amodol

CADW - Dim ymateb hyd yma

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28 Gorffennaf, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd 7 llythyr gyda sylwadau yn yr adran, gyda 5 ohonynt yn gwrthwynebu'r cynllun a 2 yn cefnogi. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cynllun fel a ganlyn;

i) Pryderon am lifogydd o ddŵr wyneb
ii) Colli preifatrwydd
iii) Lefelau sŵn a thraffig
iv) Gorddatblygu, allan o gymeriad, yn ymestyn y llinell adeiladu ac yn niweidio'r dirwedd o'i amgylch

v) Adeilad Rhestredig
vi) Nid yr ymgeisydd sydd biau rhan o'r tir

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

i) Mae'r cynnig wedi'i anfon at Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru ac Adain Ddraenio'r Awdurdod. Gofynnodd yr Adain Ddraenio am wybodaeth bellach ac ar ôl derbyn y manylion ychwanegol mae wedi cadarnhau bod y cynllun draenio yn dderbyniol. Rhaid i bob llwybr, teras a mynediad i gerbydau fod wedi eu gorffen gydag arwynebau athraidd.

ii) Mae pellteroedd rhwng 16 metr a 14 metr rhwng yr annedd arfaethedig a'r eiddo agosaf. Mae'r canllawiau yn y ddogfen o'r enw Canllaw Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn argymell pellter o 15 metr rhwng agweddau eilaidd. Er mai dim ond 14 metr sydd rhwng yr annedd arfaethedig a chefn Wellington Court ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol.

Oherwydd y pellteroedd hyn, nid ystyrir y bydd y bwriad yn niweidio'r mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Nid yw diogelu golygfeydd preifat yn ystyriaeth o ddigon o bwys i ddylanwadu ar yr argymhelliad a wneir. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn arwain at unrhyw edrych drosodd na cholli golau i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau peidio rhoi caniatâd.

iii) Nid ystyrir y bydd codi un annedd ychwanegol mewn ardal breswyl yn anheddiad Trearddur yn cynhyrchu sŵn a niwsans traffig a fyddai'n niweidiol i fwynderau'r eiddo cyfagos.

iv) Mae gan y safle ganiatâd cynllunio eisoes. Mae digon o le o fewn y safle i ddarparu ar gyfer y cynnig. Nid oes patrwm datblygu amlwg yn yr ardal. Er y cydnabyddir y bydd yr annedd yn ymwthio 11 metr yn agosach at Lôn Isallt na Trearddur House. Fodd bynnag, mae'r bloc o dai a elwir Wellington Court, sydd ar hyd Lôn St Ffraid ac yn union wrth ymyl safle'r cais, yn ymestyn tuag at gyffordd Lôn St Ffraid gyda Lôn Isallt ac ni chredir y bydd annedd yn y lleoliad hwn yn niweidio'r dirwedd gyfago

v) Mae'r cynnig wedi'i leoli 7 metr i ffwrdd o'r Adeilad Rhestredig ac felly ni fydd yn niweidio lleoliad y strwythur. Bydd cyfyngiad datblygiad a ganiateir yn sicrhau na fydd unrhyw estyniadau yn y dyfodol yn cael effaith niweidiol ar y strwythur.

vi) Nid yw'r holl dir a amlinellir mewn coch ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ac felly mae wedi cyflwyno'r rhybudd angenrheidiol i'r tirfeddiannwr.

Y prif resymau dros gefnogi'r cais oedd;

i) Mae'r ymgeisydd yn berson lleol.

ii) Mae'r cynnig yn parchu cymeriad yr ardal leol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C168 – Codi annedd ar dir yn Trearddur House, Bae Trearddur – Caniatáu 31/07/1995.

46C168A/FR - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Trearddur House, Lon St Ffraid, Bae Trearddur – Caniatáu 03/07/2014

46C168B - Cais llawn ar gyfer creu balconi yn Trearddur House, Bae Trearddur – Caniatáu 03/10/2016

46C168C/FR - Cais llawn ar gyfer codi 3 annedd sydd yn cynnwys balconi ar dir ger Trearddur House, Lon St Ffraid, Bae Trearddur – Wedi ei thynnu yn ôl 04/10/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle wedi'i sefydlu trwy roi caniatâd cynllunio amlinellol ar 7 Gorffennaf, 2014. Mae'r cais yn gais materion a gadwyd yn ôl er mwyn ystyried y materion a gadwyd yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd - Nodir Trearddur fel Pentref Lleol, Gwledig / Arfordirol lle nad oes ond modd cefnogi Tai Marchnad Leol dan Bolisi TAI 5. Er mwyn rheoli gwerth marchnad, cyfyngir maint yr unedau arfaethedig. Drwy reoli maint mwyaf yr unedau marchnad leol, bydd gwerth yr unedau hyn yn fwy cydnaws â'r amcan polisi o gynnal y cymunedau hyn.

Nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio â Pholisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio amlinellol ar y safle eisoes ac oherwydd bod y cynnig sydd dan sylw ar hyn o bryd yn gais manwl i ystyried ymhellach y materion a gadwyd yn ôl, nid oes angen i'r cynnig gydymffurfio â'r polisïau cyfredol.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r pryderon a godwyd gan aelodau yn cael sylw uchod yn y rhan o'r adroddiad ar yr 'Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd'.

Mae pellter o 16 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig a Trearddur House. Mae pellter o 14 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig a chefn yr eiddo sydd yn Wellington Court. Cynigir balconi llawr cyntaf oddi ar y brif ystafell wely ar y llawr cyntaf ac fe osodir amod ar y caniatâd bod sgrin yn cael ei godi ar hyd ochr y balconi er mwyn sicrhau mwynderau'r eiddo cyfagos yn Wellington Court.

Mae'r pellteroedd rhwng yr annedd arfaethedig a Trearddur House yn fwy na'r pellteroedd a argymhellir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (CCA). Er bod y pellteroedd rhwng yr annedd arfaethedig ar eiddo yn Wellington Court 1 metr yn llai na'r ffigwr yn y CCA, nid ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau y mae preswylwyr yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo cyfagos, nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn arwain at unrhyw edrych drosodd neu golli golau i'r fath raddau y dylid peidio rhoi caniatâd.

Effaith ar Fwynderau Ehangach: Mae'r safle wedi ei godi uwchben y cae chwarae yn y groeslon rhwng Lôn Isallt a Lôn St Ffraid. Mae'r eiddo i'w weld yn amlwg ar y grib hon ac mae Wellington Court yn adeilad amlwg yn y strydlun i'r dwyrain o'r safle arfaethedig. Bydd y cynnig yn mewnlenwi bwlch sydd yno ar hyn o bryd heb niweidio cymeriad gweledol yr ardal. Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle a rhaid pwysoli'r sefyllfa disgyn-yn-ôl hon.

Mae maint yr adeilad yn debyg i faint yr adeilad a gymeradwywyd dan gais cynllunio 46C168. Roedd graddfa'r adeilad a ganiatawyd dan y cyfeirnod hwnnw yn mesur 19.5 x 19.5 (ar y pwynt hiraf) a 7.5 metr o uchder. Mae'r cais sydd dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn mesur 16.9 x 17.7 (ar y pwynt hiraf) ac 8.0 metr o uchder. Er bod yr annedd arfaethedig 500mm yn uwch, mae maint cyffredinol y cynllun yn llai na'r un a gymeradwywyd eisoes ac o'r herwydd, ni chaiff effaith andwyol ar yr ardal leol.

Gall y safle gymryd y datblygiad yn ddigon cyfforddus.

Adeilad Rhestredig: Rhoddwyd caniatâd cynllunio i godi annedd ar y plot yn 1995. Mae strwythur tŵr cerrig ar ffin ddwyreiniol y safle sef caer o gyfnod yr Ail Ryfel Byd oedd yn ffurfio rhan o'r amddiffynfeydd yn Nhreaddur ac a restrwyd fel adeilad rhestredig graddfa II yn 1998. Cafodd ei restru oherwydd ei fod yn cynrychioli math anarferol o gaer gyda dyluniad y credir na chafodd ond ei ddefnyddio ym Môn.

Mae paragraff 5.13 yn Nodyn Cyngor Technegol 24 yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol, wrth benderfynu caniatâd cynllunio rhestredig, ystyried ...

Cyfraniad y cwrtil a'r lleoliad i arwyddocâd yr adeilad, yn ogystal â'i gyfraniad i'r olygfa leol.

Effaith y gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad ....

Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle i godi annedd. Mae'r strwythur caerog wedi ei leoli o fewn ardal gardd bresennol Trearddur House ac nid yw'n hawdd i'r cyhoedd ei weld e.e. ar Lôn Isallt, oherwydd ei fod wedi ei orchuddio gan eiddew ac wedi ei sgrinio yn rhannol gan felt o goed ar dir is. Er hynny, bydd y strwythur caerog hwn yn parhau heb ei guddio o olygfeydd y cyhoedd oherwydd y bydd yr annedd arfaethedig wedi ei lleoli ymhellach yn ôl i'r safle.

Diogelwch Priffyrdd - Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddo wrthwynebiad i'r cynnig yn amodol ar gynnwys amodau priffyrdd safonol mewn perthynas â chyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli Traffig a bod y ddarpariaeth barcio yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd.

Y perygl o lifogydd - Oherwydd bod yr annedd arfaethedig ar dir uwch, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi unrhyw bryder ynghylch y perygl o lifogydd.

7. Casgliad

Mae gan y safle ganiatâd cynllunio eisoes a chaniatâd cynllunio amlinellol. Mae'r cais hwn yn gais materion a gadwyd yn ôl yn hytrach na chais am ganiatâd cynllunio ac felly nid oes angen i'r cynnig gydymffurfio â Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a fabwysiadwyd yn ddiweddar.

Ni fydd y dyluniad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau'r eiddo cyfagos, yr ardal o'i gwmpas, diogelwch y briffordd nac yn niweidio lleoliad yr Adeilad Rhestredig gyfagos.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) 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.

(02) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ystlumod, adar ac Herptiliaid (ymlusgiaid ac amffibiaid) a amlinellir yn Adran 3 adroddiad PJ Ecological Solutions ar Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C168D/DA.

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

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

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

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

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

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am y goleuadau allanol yn cael eu cyflwyno i ac yn cael eu cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn parhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er bydd mwynderau.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) 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**
PA3027/02	**30/06/2017**	**Cynllun Safle Presennol**
PA3027/01B	**30/06/2017**	**Cynllun lleoliad**
PA3027/03	**30/06/2017**	**Cynllun safle arfaethedig**
PA3027/08	**30/06/2017**	**Toriadau**
PA3027/05	**30/06/2017**	**Cynllun llawr cyntaf arfaethedig**
PA3027/04	**30/06/2017**	**Cynllun llawer gwaelod arfaethedig**
PA3027/06 - A	**09/10/2017**	**Drychiadau arfaethedig**
PA3027/07/B	**09/10/2017**	**Drychiadau arfaethedig**
Y sefyllfa o ran Ystlumod ac Adar	**09/10/2017**	**Y sefyllfa o ran Ystlumod ac Adar**
Adroddiad P J Ecological Solutions	**28/09/2017**	**Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir**
Canlyniadau'r Profion Hidlo	**26/09/2017**	**Manylion Draenio**
PA3027/DA	**30/06/2017**	**Dadansoddiad Dylunio**

o dan cais cynllunio 46C168D/DA a'r manylion y bydd efallai angen eu hystyried dan yr amod(au) uchod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Noder – I'w ddarllen ochr yn ochr a chaniatad amlinellol 46C168A/FR ac amodau a geir ynddo

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.

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

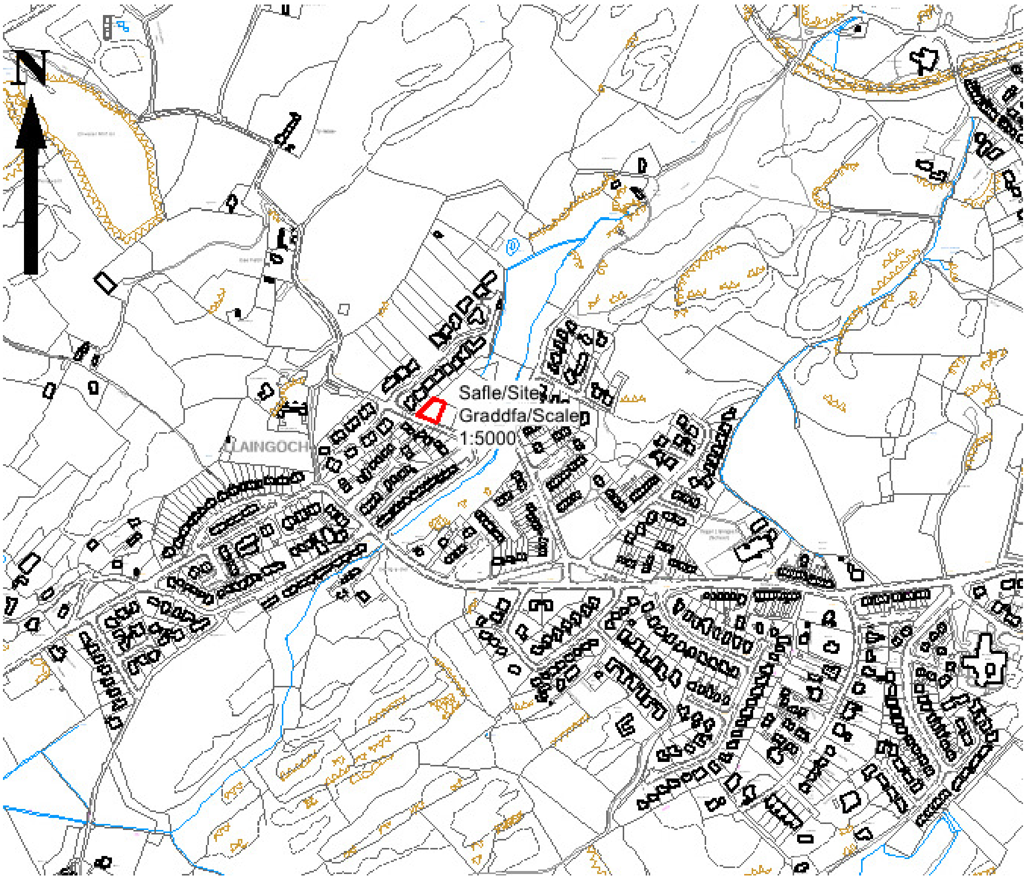
Rhif y Cais: **19C587E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Justin Taylor

Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdy ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling and garage together with the construction of a vehicular access on land at

1/3 Parc Felin Ddwr, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn un i godi annedd un llawr annibynnol a garej annibynnol ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Pelin Ddŵr yn ymyl anheddau deulawr a adeiladwyd yn ddiweddar.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cyfredol yn cael ei weithredu, cydbwyso unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun a gynigir yma, ac unrhyw welliant y mae'r cais yn ei gynnig o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF1 -
Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 1 -

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Y Cynghorydd S Redmond - Dim ymateb hyd yn hyn

Y Cynghorydd R Ll Jones - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd G Haynes – Wedi galw'r cais i mewn – Pryderon ynghylch datblygu'r safle i ddibenion preswyl oherwydd bod cais blaenorol wedi cael ei wrthod, yr effaith bosibl ar rywogaethau a ddiogelir a defnyddio'r garej/cwrtil fel iard adeiladwr. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, carwn ddweud fod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei gymeradwyo ar gyfer annedd un llawr ar y safle. Cafodd cais i godi dwy annedd ar y safle ei wrthod oherwydd bod hynny'n groes i bolisïau cyfredol. Nid yw'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cais ar yr amod bod llystyfiant yn cael ei symud cyn 1 Mawrth ac ar ôl 30 Medi. Rhoddir amod ar y caniatâd cynllunio yn dweud y bydd y garej yn cael ei defnyddio i ddibenion preifat sy'n gysylltiedig â'r defnydd o'r annedd yn unid ac nid ar gyfer rhedeg busnes.

Awdurdod Priffyrdd – Wedi gofyn am fanylion pellach mewn perthynas â'r golofn golau stryd sydd o flaen safle'r cais.

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am fanylion pellach mewn perthynas â'r modd y bwriedir cael gwared ar ddŵr wyneb a'r pwynt cyswllt i'r brif garthffos.

Dŵr Cymru - Argymell caniatáu gydag amodau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn 3 ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12 Hydref, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau yn cynnig sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C587A – Altro ac ymestyn 16 Stad Llainfain, Llaingoch, Caergybi – CANIATAWYD 09/05/1994

19C578A – Newid defnydd tir i greu lle chwarae i blant ar dir y tu cefn i Parc Felin Ddŵr, Llaingoch – CANIATAWYD 09/09/2005

19LPA879/CC – Cais amlinellol i godi dwy annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – GWRTHODWYD 08/10/2007

19LPA879A/CC – Cais cynllunio amlinellol i godi dwy annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – CANIATAWYD 04/06/2009

19C587B - Cais cynllunio amlinellol i godi dwy annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – CANIATAWYD 28/11/2013

19C587C – Cais llawn i godi 1 byngalo a dwy annedd bâr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – CANIATAWYD 06/08/2015

19C587D – Cais llawn i godi 2 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – GWRTHODWYD 10/08/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Caergybi wedi ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol dan Bolisi TAI1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Dywed Polisi PCYFF1 'Ffiniau Datblygu' y bydd datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu'n cael ei wrthod oni bai ei fod yn cydymffurfio gyda pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod modd dangos bod lleoliad y cynnig yn y cefn gwlad yn hanfodol.

Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei ryddhau ar y safle a'r plot cyfagos ar gyfer codi dau eiddo pâr ac un annedd un llawr annibynnol dan gais cynllunio cyfeirnod 19C587C. Mae'r ddwy annedd wedi cael eu hadeiladu ac mae hynn wedi gwarchod y caniatâd ar gyfer yr annedd un llawr.

Mae'r cais sydd dan sylw yn awr yn un i godi annedd un llawr newydd yn lle'r annedd a gymeradwywyd eisoes. Mae maint a dyluniad y cynnig yn wahanol i'r un a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mae'r annedd sydd dan sylw ar hyn o bryd 750mm yn uwch, 1.4 metr yn lletach a 5.5 metr yn hirach (ar y pwynt hiraf lle mae'r ystafell haul wedi'i lleoli) na'r annedd a gymeradwywyd eisoes.

Er bod yr annedd yn fwy na'r un a gymeradwywyd eisoes, ystyrir bod dyluniad yr annedd arfaethedig yn parchu cymeriad yr anheddau cyfagos sydd wedi eu lleoli ar Stad Felin Ddŵr.

Mae'r pellteroedd rhwng yr annedd arfaethedig ac eiddo cyfagos 250mm yn bellach i ffwrdd o'r ffin gyda'r eiddo cyfagos yn Parc Felin Ddŵr a 100m yn bellach i ffwrdd o'r ffin gyda'r annedd a godwyd yn ddiweddar.

Cynigir codi garej yn y gornel yn y ffrynt yn ymyl 1 Parc Felin Ddŵr, fodd bynnag, bydd y garej 13.4 metr i ffwrdd o 1 Parc Felin Ddŵr ar y pwynt hiraf a 10 metr i ffwrdd ar y pwynt byrraf ac o'r herwydd, nid fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau presennol deiliaid yr annedd.

Oherwydd yr uchod, mae'r cynnig yn ddatblygiad mwy addas yn y lleoliad hwn na'r un a gymeradwywyd yn flaenorol.

Er nad yw'r cais sydd dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn cydymffurfio gyda Pholisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, gellir cefnogi'r cais oherwydd y caniatâd sy'n bodoli'n barod.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer annedd ac mae graddfa a dyluniad y cynllun sydd dan ystyriaeth yma yn dderbyniol.

Ystyrir ei bod yn debygol y bydd y cais blaenorol sef 19C587C yn cael ei weithredu ac mae'r newidiadau a gynigir yn dderbyniol.

Mae'r argymhellid felly yn un o ganiatáu.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatau

Modurdy defnydd preifat

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.

10.2 Ceisiadau’n Tynnu’n Groes Departure Applications

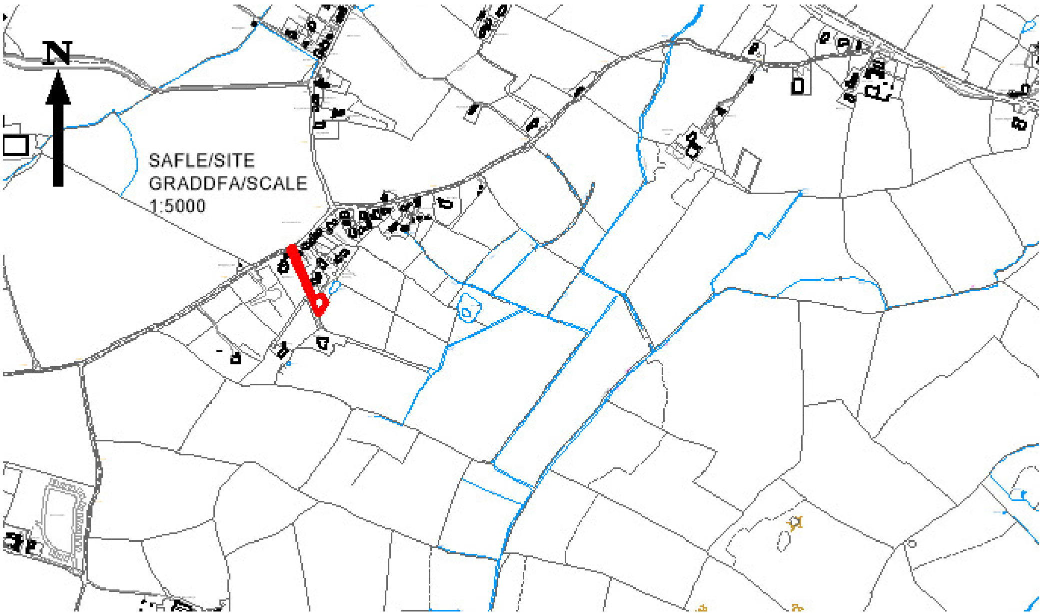
Rhif y Cais: **42C258A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr HG & Mrs E Keyzor

Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir tu cefn i / Full application for the erection of a dwelling to the rear of

Tyddyn Orsedd, Rhoscefnhir



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd er ei fod yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i godi annedd y tu cefn i Tyddyn Orsedd, Rhoscefnir.

Cymeradwywyd cais amlinellol eisoes ar safle'r cais ar gyfer codi annedd a garej ddwbl ynghyd â manylion llawn am y fynedfa.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cyfredol yn cael ei weithredu, cydbwyso unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun a gynigir yma, ac unrhyw welliant y mae'r cais yn ei gynnig o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

3. Brif Bolisïau

PCYFF1 - Ffiniau Datblygu
PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio
PCYFF5 - Rheoli Carbon
PCYFF 6 - Cadwraeth Dŵr
PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig
PS2 – Isadeiledd a Chyfraniadau gan ddatblygwr
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygu a hygyrchedd
PS5 – Datblygu Cynaliadwy
PS6 - Lleddfu ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
TRA 2 - Safonau Parcio
TRA 4 - Rheoli effeithiau trafnidiaeth
ISA 1 – Darparu Isadeiledd
TAI6 - Tai mewn Clystyrau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Margret Murley Roberts) - Dim ymateb

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) - Dim ymateb

Aelod Lleol (Ieuan Williams) - Dim ymateb

Adain Ddraenio – Ceir gwared ar garthion drwy ddefnyddio uned trin carthion. Cyflwynwyd prawf mandylledd gyda'r cais sy'n nodi bod cyflwr y tir yn addas ar gyfer ffosydd cerrig i ddibenion carthffosiaeth. Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau ei bod yn fodlon gyda'r cynnig.

Dŵr Cymru - Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Argymell caniatáu gydag amodau

Polisi - Sylwadau mewn perthynas â Pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl). Rhaid i'r cais fod yn uniongyrchol wrth ymyl cwrtil yr adeilad lliw a nodir yn y CDLl ar y Cyd. Rhaid i'r cais fod ar gyfer annedd fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol er mwyn cydymffurfio â pholisi TAI 6.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C258 – Cais amlinellol i godi annedd a garej ddwbl ynghyd â manylion llawn am y fynedfa – cymeradwywyd 22/03/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o godi annedd dan ganiatâd cynllunio 42C258A. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi annedd a garej ddwbl ar 22/03/2017.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, dynodir Rhoscefnhir fel Clwstwr lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod un fforddiadwy ar safle mewnlenwi i gwrdd ag angen lleol. Mae'r cais felly yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, oherwydd bod caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer safle'r cais rhaid ystyried y canlynol: -

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd cyferol.
- A yw'r gwelliannau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais 42C258A ar 22/03/2017 ac mae'n debygol iawn y caiff ei weithredu gan na fydd y cyfnod ar gyfer cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn dod i ben tan 22/03/2019.

Roedd y cynllun a gymeradwywyd eisoes o dan gais 42C258A yn gynllun ar gyfer annedd ddeulawr a oedd yn 8.1m o uchder, gydag arwynebedd llawr o 248 metr sgwâr. Mae'r cais hwn am annedd ddeulawr 7.6m o uchder ac arwynebedd llawr o 157 o fetrau sgwâr.

Mae'r cais hwn yn lleihau maint a gofod llawr yr annedd arfaethedig o'i gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. Ystyrir felly y bydd y datblygiad arfaethedig yn welliant ar yr hyn a ganiatawyd yn flaenorol ar y safle. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol.

Eiddo preswyl cyfagos

Rhoddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau opedd 25/10/17 a 27/10/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau. Nid ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

Bydd y cynnig hwn yn golygu bod uchder yr annedd yn gostwng i 7.6 metr. Mae cyfeiriadedd yr annedd hefyd yn golygu na fydd y prif ddrychiad yn wynebu'r eiddo cyfagos, sef Tyddyn Orsedd. Ni chynigir unrhyw ffenestri yn y drychiad gogleddol. Ystyrir felly y bydd gan y datblygiad arfaethedig lai o effaith ar eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer safle'r cais am annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y cais blaenorol 42C258A yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r newidiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Mae’r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015 (“y Ddeddf”). Mae’r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho’r system garthffosiaeth gyhoeddus ac i warchod iechyd a diogelwch y trigolion cyfredol a sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r amgylchedd.

(03) Rhaid cwblhau'r lle parcio yn unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir drwy hyn a rhaid ei gadw wedyn i’r dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(04) Byddai'n rhaid darparu’r manylion a ganlyn i’r Awdurdod Priffyrdd i’w cymeradwyo cyn i'r gwaith a ganiateir drwy hyn ddechrau: -

Cynllun Rheoli Traffig cynhwysfawr, cadarn a llawn gan gynnwys: -

I. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
II. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
III. Cadw peiriannau a deunyddiau ar gyfer adeiladu’r datblygiad
IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
V. Oriau a dyddiau gweithredu a threfniadau rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Yn unol â’r gyfraith, mae’n rhaid cyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu ac i Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan y "Gorchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(05) Rhaid tirlunio'r safle a rhaid plannu coed a llwyni yn unol â chynllun i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau unrhyw waith datblygu ar y safle. Rhaid cyflawni'r gwaith plannu a thirlunio hwn yn llawn i foddhad yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn meddiannu'r adeilad (au) neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y rhain yn cael eu cadw am oes y datblygiad. Bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, neu'n cael eu niweidio'n ddifrifol neu'n cael eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf gydag eraill o faint a rhywogaethau tebyg i'r rhai y mae angen eu plannu yn wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

(06) Rhaid gweithredu’r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod o dan gais cynllunio cyfeirnod 42C258A.

Rhif y lluniad / dogfen	Dyddiad derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
1443-A3-02	**22/11/2017**	**Cynllun Lleoliad**
1443-A3-02	**26/09/2017**	**Drychiadau Arfaethedig**
1443-A3-04	**26/09/2017**	**Cynlluniau Llawr Arfaethedig**
1443-A3-07	**26/09/2017**	**Golygfa 3D**
1443-A3-08	**26/09/2017**	**Golygfa 3D**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

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

This page is intentionally left blank

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

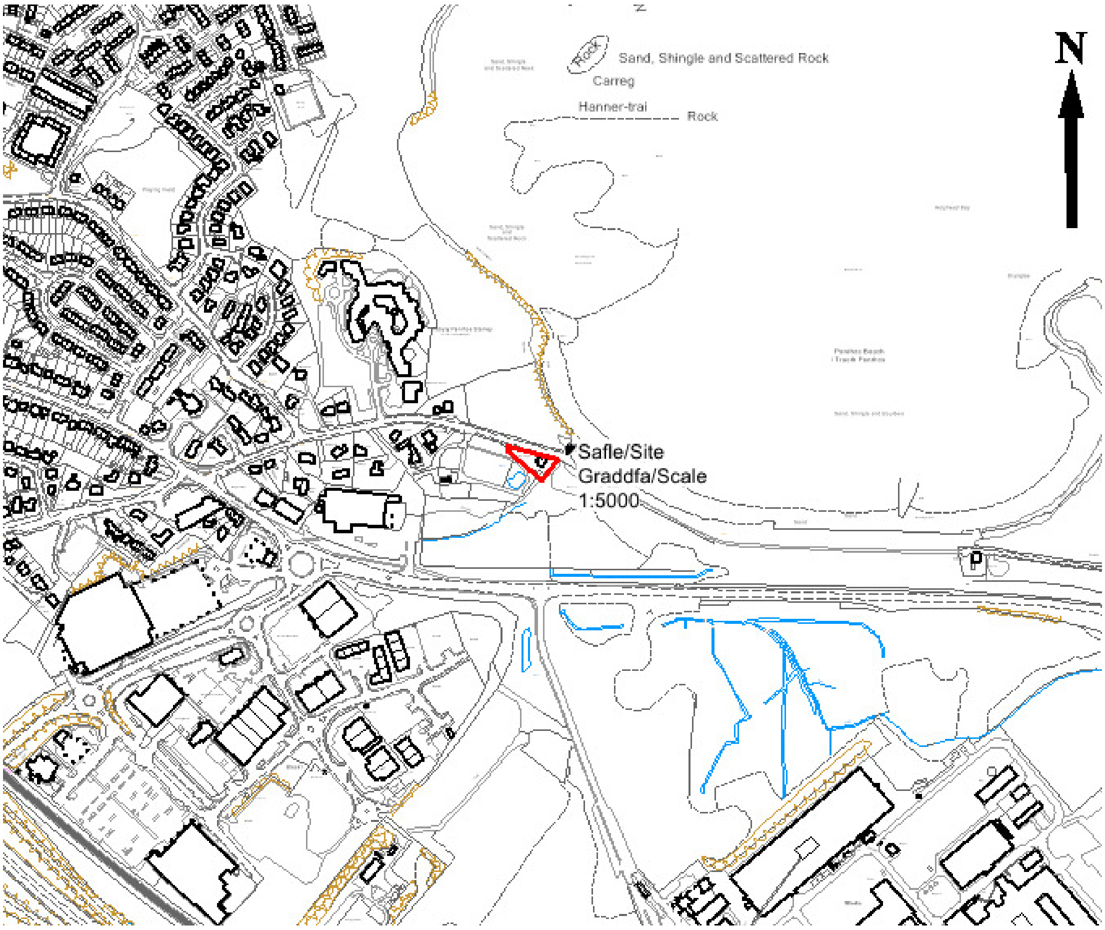
Rhif y Cais: **19C1207** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Tudor Thomas

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a modurdy presennol ynghyd a chodi annedd newydd yn ei le sydd yn cynnwys balconi a chodi modurdy newydd yn / Full application for the demolition of existing dwelling and garage together with the erection of replacement dwelling which includes a balcony and a new garage at

Pentowyn, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Shaun James Redmond am y rhesymau y manylir arnynt yn y rhan honno o'r adroddiad hwn sy'n sôn am y broses ymgynghori.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais cynllunio llawn i ddymchwel annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle.

Mae'r safle yn yr AHNE yn ymyl Llwybr Arfordirol Cymru a'r maes parcio sy'n gwasanaethu traeth Penrhos. Mae Traeth Penrhos i'r gogledd/gogledd-orllewin a'r A5 ac adeiladu'r hen Alwminiwm Môn i'r de-ddwyrain.

Mae'r annedd gyfredol o fath dormer ac yn cynnwys lle byw a ffenestr ar llawr cyntaf. Mae'r annedd bresennol oddeutu 5.2 metr o uchder. Mae waliau allanol yr adeilad wedi cael eu rendro ac mae arno do ar oleddf sydd wedi ei orchuddio â llechi. Mae'r annedd gyfredol oddeutu 12.9 metr o hyd ac 9.7 metr o led ar ei bwynt lletaf.

Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn wreiddiol ar gyfer yr annedd newydd wedi cael eu diwygio ac mae graddfa'r datblygiad yn llai. Yn wreiddiol, roedd yr annedd yn y cais cynllunio gwreiddiol oddeutu 6.7 metr i grib y to ac yn 17.8 metr o hyd ac 8.3 metr o led (ac eithrio'r balconi). Mae uchder yr annedd a gynigir yma wedi cael ei ostwng 250mm ac mae hyd a lled yr adeilad hefyd wedi cael eu gostwng i 14.5 metr a 7.5 metr (ac eithrio'r garej). Yn lle'r balconi ar dalcen gogledd-ddwyreiniol yr adeilad arfaethedig, bwriedir codi garej a fydd yn sownd i'r adeilad (mae'r garej annibynnol flaenorol wedi cael ei thynnu allan o'r cynnig) yn cynnwys teras ar y llawr cyntaf y tŷ ôl i do llechi o fath 'mansard'.

Fel rhan o'r cynllun diwygiedig, bwriedir gosod gwaith carreg ar ran o'r drychiad ffrynt ynghyd â rendr llyfn wedi ei baentio a chladin fertigol. Bwriedir defnyddio llechi naturiol i doi'r annedd.

Mae Lefel Llawr Gorffenedig yr annedd newydd oddeutu 0.8 metr yn uwch na lefelau'r annedd gyfredol.

2. Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth gyda'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu mewn perthynas ag anheddau newydd.
- Yr effaith ar yr AHNE.
- Ystyriaethau o ran risg llifogydd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd 2011-2026 "Y CDLl"

PCYFF1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4: Dylunio a Thirweddu
TAI 13: Ail-adeiladu Tai
PS19: Gwarchod a ble bo'n briodol, Gwella'r Amgylchedd Naturiol
AMG1: Cynlluniau Rheoli AHNE

AMG3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
ARNA1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio "NCT5"

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 14: Cynllunio Arfordirol (1998)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15: Datblygiad a Risg Llifogydd (2004)

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008) "CCA Dyluniad"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd ail ymarfer ymgynghori yn digwydd mewn perthynas â'r cynlluniau diwygiedig a ddisgrifir uchod a rhoddir diweddariad ar yr ymatebion i'r ymgynghori yn y Pwyllgor Cynllunio.

Y Cynghorydd Shaun James Redmond – cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio. Wedi i bobl leol gysylltu gyda mi ynghylch materion ffiniau yn y CDLl ar y Cyd a maint y datblygiad, dywedwyd wrthyf y gallaf ofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r pwyllgor. Mae'r Cyngor Tref Lleol hefyd wedi mynegi pryderon.

Cyngor Tref Caergybi – Dim gwrthwynebiad

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio – Angen manylion ychwanegol ynghylch draenio dŵr wyneb os bwriedir cael gwared arno drwy ffos gerrig.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd "UPC ar y Cyd" – Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ac o'r herwydd, ni fedrir ystyried y cynnig hwn dan bolisi TAI1. Ym mholisi TAI 13 ' Ail-adeiladu Tai' dywedir y bydd tai newydd sy'n cwrdd â'r meini prawf yn y polisi, lle maent yn briodol, yn cael caniatâd cynllunio. Caiff meini prawf y polisi eu disgrifio ac mae'r ystyriaethau allweddol yn cynnwys yr angen i sicrhau defnydd preswyl cyfreithlon, bod dim rhinwedd hanesyddol/pensaernïol i'r annedd, tystiolaeth na fyddai'n ymarferol o safbwynt economaidd i addasu'r adeilad. Dylai ffiniau, lleoliad, dyluniad a graddfa'r datblygiad allanol fod yn debyg i rai'r annedd bresennol er mwyn sicrhau ei fod yn toddi i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol, gellir cefnogi annedd fwy sydd wedi ei dylunio'n dda ac sydd ddim yn cael effaith weledol sy'n sylweddol fwy. O'r cynlluniau sydd wedi eu hamgáu, byddai'r cynnig yn arwain at godi annedd fwy na'r un gyfredol. Mae'n cynnwys rhan o'r ôl-troed cyfredol ond yn symud yr annedd yn ôl o ffrynt y plot. O'r herwydd, rhaid ystyried rhinweddau dylunio'r datblygiad arfaethedig ac a ydyw'n cael effaith weledol sylweddol fwy ai peidio. O ran symud yr annedd arfaethedig o fewn yr ôl-troed cyfredol, rhaid ystyried unrhyw effaith a gaiff hynny ar fwynderau cyfagos.

Dŵr Cymru – Yn nodi bod y datblygwr yn dymuno cael gwared ar ddŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus ond ni fydd hyn yn cael ei ganiatáu oni bai y gellir dangos bod yr holl opsiynau eraill wedi cael eu hystyried ac argymhellir amod a fydd yn gwahardd dŵr wyneb rhag llifo i'r garthffos.

Ymgynghorydd Tirwedd – Mae safle'r cais yn yr AHNE a chaiff rhinweddau'r AHNE eu rhestru. Mae'r cyfuniad o'r cynnydd yn lefelau'r llawr gorffenedig ac uchder yr adeilad at y grib yn cyfateb i 2 metr yn fras. Mae angen mwy o fanylion yn y cyflwyniad am y modd y bydd y cynnig yn integreiddio i'r dirwedd leol yn unol â pholisi PCYFF4. Ymddengys y byddai'r annedd newydd yn fwy amlwg yn weledol (mater hefyd a ystyriwyd dan feini prawf 6 a 7 Polisi TAI13 Ail-adeiladu Anheddau) o Lwybr Arfordirol Cymru a thraeth Penrhos. Nid yw priodoldeb y dyluniad a'r deunyddiau'n cael sylw yma

ond maent yn berthnasol o ran y ffaith y bydd yr annedd yn fwy amlwg ac a yw'r annedd newydd yn gwarchod neu'n gwella'r ansawdd arbennig a'r lleoliad yn yr AHNE.

Yn dilyn y sylwadau uchod, cafodd ffotogyfosodiadau o'r datblygiad arfaethedig eu cyflwyno ac ar sail y wybodaeth hon, fe gadarnhaodd yr Ymgynghorydd Tirwedd:

-Nid ystyrir y byddai'r newid gweledol yn sylweddol yn unol â TAI13 (Maen Prawf 7) a dylai o'r herwydd gydymffurfio gyda'r agwedd honno o'r polisi.

-Mewn perthynas â Pholisi PCYFF 4: Dyluniad a Thirlunio – ystyrir bod cadw'r llystyfiant cyfredol ar hyd y terfyn yn well na'r wal a gynigir. Byddai hynny'n lleihau rhywfaint o'r effeithiau ar ochr y ffordd – er, fel y nodir uchod, nid ystyrir eu bod yn sylweddol.

Ymgynghorydd Treftadaeth – O safbwynt yr amgylchedd adeiledig, ymddengys bod yr annedd newydd arfaethedig yn cydymffurfio'n gyffredinol gyda pholisïau a chanllawiau cyffredinol, ond mae gennyf rai pryderon ynghylch yr effaith a gaiff maint y porth cerbydau a'r teras arfaethedig ar yr annedd newydd ac ar yr AHNE. Yn amlwg, nid oes lle ond ar gyfer un cerbyd modur, felly mae'n bosib gostwng ei led a phetai angen, ymestyn ei hyd er mwyn cadw'r teras arfaethedig – dyma'r opsiwn a ffefrir.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Er nad oes tystiolaeth o unrhyw ystlumod, oherwydd y warchodaeth a roddir i ystlumod yn gyfreithiol, dylid cymryd y mesurau lliniaru a nodir yn yr adroddiad ecolegol. Dylid tynnu unrhyw goed o'r ardd pan fo'r tymor nythu adar drosodd o ystyried y warchodaeth a roddir iddynt yn gyfreithiol.

O ran y cynlluniau diwygiedig, dywedir y byddai cyflwyno gwrychyn yn creu buddion ecolegol.

Swyddog AHNE – disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru –

Risgiau Llifogydd – Argymhellir y dylai lefelau'r llawr gorffenedig fod o leiaf 5.2 metr. O ran polisi TAN15 ac ystyriaethau polisi mewn perthynas â datblygiadau hynod fregus megis yr eiddo preswyl yr ymgeisir amdano yma, cydnabyddir bod y datblygiad yn golygu codi annedd newydd yn lle un sydd yn bodoli'n barod.

Rhywogaethau a Ddiogelir – Argymhellir y dylid glynu wrth y mesurau lliniaru yn yr arolwg o rywogaethau a ddiogelir.

Safleoedd a Ddiogelir – Ystyrir na fydd unrhyw effaith ar Ardal Warchodaeth Arbennig Môr-wenoliaid Ynys Môn nac Ardal Gadwraeth Arbennig Gogledd Môn ar yr amod na fydd unrhyw ddeunyddiau'n cael eu storio yn yr ardaloedd hyn.

AHNE – Dywedir mai pwrpas statudol yr AHNE yw gwarchod a gwella prydferthwch naturiol ac argymhellir y dylid ymgynghori gydag ymgynghorydd tirwedd y Cyngor.

Ni chafwyd unrhyw sylwadau pellach gan CNC a chydnabuwyd bod yr asiant wedi darparu datganiad pellach yn amlinellu eu dealltwriaeth nhw o'r risg llifogydd i'r ffryntiad/cynnig arfordir.

Ymateb y cyhoedd i'r ymgynghori:

Hysbysebwyd y cais cynllunio drwy osod rhybudd ar y safle ac anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos a daw'r cyfnod hysbysu ar gyfer y cynlluniau diwygiedig i ben ar 06.12.2017. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond mae'r argymhelliad isod yn adlewyrchu'r ffaith bod y cyfnod hysbysu'n bod i ben ar ddiwrnod y Pwyllgor Cynllunio.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1207A/EIA Barn Sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad cyfredol a'r garej ynghyd â chodi annedd newydd yn eu lle. Dim angen AEA 22.11.2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhagarweiniad – Mae safle'r cais wedi ei leoli yn y cefn gwlad mewn ardal sy'n ffurfio rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yr "AHNE". Rhoddir sylw i'r cynnig yn y lle cyntaf gan ystyried y polisi ar gyfer ail-adeiladu tai, sef TAI13.

Egwyddor y Datblygiad – Dywed Polisi TAI13 y bydd cynnig ar gyfer ail-adeiladu annedd sy'n cwrdd â'r meini prawf perthnasol, yn cael ei ganiatáu a rhoddir ystyriaeth bellach i hyn isod.

Yn ôl y maen prawf cyntaf, rhaid i'r datblygiad fod â defnydd preswyl cyfreithlon. Er ei bod yn amlwg o archwiliad allanol o'r annedd ei bod yn cael ei defnyddio i ddibenion preswyl cyfreithlon, cyflwynwyd tystiolaeth i gadarnhau hynny.

Yr ail faen prawf yw na ddylai'r annedd fod yn un rhestredig a dyma'r achos mewn perthynas â'r annedd gyfredol a fydd yn cael ei dymchwel.

Yn ôl y trydydd maen prawf, ni ddylai'r annedd bresennol fod ag unrhyw rinweddau pensaernïol, hanesyddol neu weledol penodol y mae'n rhaid ei warchod o'u herwydd ac mae hyn wedi cael ei gadarnhau gan Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor.

Yn ôl y pedwerydd maen prawf, dylai'r annedd fod yn un nad oes modd ei chadw drwy ei hatgyweirio neu ei hymestyn a dangoswyd nad yw trwsio'r adeilad cyfredol yn un ymarferol o safbwynt economaidd. Gyda'r cais cynllunio, cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Adeilad gan ERW Consulting (02.08.2017) sy'n cynnwys rhesymau manwl pam fod tu mewn yr adeilad mor adfeiliedig gyda hynny'n ei wneud yn anaddas ac yn amhosib i'w altro a'i ymestyn i lefel a fyddai'n cydymffurfio gyda gofynion technegol modern a rheoliadau adeiladu. Wedi ystyried yr adroddiad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y wybodaeth a ddarparwyd yn cydymffurfio gyda Maen Prawf 4 TAI13.

Maen Prawf 6 – dylai lleoliad yr annedd newydd fod ar yr un ôl-troed â'r annedd gyfredol oni bai y gellir profi y byddai ei hail-leoli o fewn y cwrtil yn lleihau'r effaith weledol yn yr ardal leol. Mae'r annedd gyfredol yn ymylu'n uniongyrchol ar Ffordd Traeth Penrhos a bydd yr annedd newydd wedi ei gosod yn ôl o fewn y cwrtil. Byddai ail-leoli'r annedd yn golygu colli rhywfaint o goed bychan yn yr ardd a symud y cynnig yn agosach at y maes carafanau y tu cefn i'r safle. Mae ôl-troed cyfredol yr annedd newydd yn fwy nag un yr annedd gyfredol ac mae ei hail-leoli yn golygu na fydd yn cwmpasu ôl-troed cyfan yr annedd bresennol. Yn yr achos hwn, ystyrir y byddai symud y tŷ arfaethedig yn ôl o'r briffordd gyhoeddus a chyflwyno wal o gerrig naturiol ar hyd ffin y briffordd yn cwrdd â'r gofyniad yn y polisi oherwydd byddai'n lleihau'r effaith weledol ar y briffordd ac ar y llwybr arfordirol. Bydd drychiad cefn y datblygiad arfaethedig oddeutu 7.3 metr o'r ffin gyda'r safle carafanau yng nghefn y safle ac mae'r CCA Dylunio fel arfer yn gofyn am bellter o 10.5 metr. Yn yr achos hwn, ystyrir bod 7.3 metr yn dderbyniol oherwydd nid ystyrir y byddai'r cynnig yn creu problem annerbyniol o safbwynt edrych drosodd i'r maes carafanau.

Yn ôl Maen Prawf 7, dylai lleoliad a dyluniad y datblygiad newydd fod o raddfa a maint tebyg ac ni ddylai ei effaith weledol fod yn sylweddol fwy na'r annedd gyfredol a hynny er mwyn sicrhau y bydd yn ymdoddi i'r dirwedd. Aiff y Polisi yn ei flaen i ddweud y gellir, mewn amgylchiadau eithriadol, gefnogi annedd fwy sydd wedi ei dylunio'n dda ac sydd ddim yn cael effaith weledol fwy sylweddol. O ran maint, mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd yn dweud bod ôl-troed yr annedd bresennol yn 101m^2 neu 137m^2 yn cynnwys y garej annibynnol. Mae ôl-troed yr annedd arfaethedig rhyw fymryn yn fwy, 140m, ond mae ganddo 112m^2 ar y llawr cyntaf sy'n golygu bod cyfanswm yr arwynebedd yn 252m^2. Mae lefel y llawr gorffenedig oddeutu 0.8 metr yn uwch na'r annedd gyfredol ac oherwydd ei bod yn uwch, mae ei huchder at y grib oddeutu 2.19 metr yn uwch na'r annedd gyfredol. At ei gilydd felly, mae'r annedd y bwriedir ei chodi yn fwy o ran graddfa a maint na'r bwythyn cyfredol ac fel y dywed yr Ymgynghorydd Tirwedd, bydd yn fwy amlwg na'r annedd gyfredol. Fodd bynnag, mae'r polisi yn caniatáu ar gyfer anheddau newydd mwy mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r dyluniad yn dda ac os nad yw'n arwain at effeithiau gweledol mwy sylweddol. Ystyrir bod yr annedd o ddyluniad cyfoes, ansawdd uchel a bod y deunyddiau o safon uchel ac mae hyn yn cael ei gydnabod yn sylwadau'r Ymgynghorydd Treftadaeth. Mae rhan nesaf

yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i effaith weledol y datblygiad o gymharu â'r annedd sydd yno yn barod.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol –

Mae'r cynnig yn yr AHNE a rhoddir sylw isod i'r ystyriaethau polisi perthnasol sy'n ymwneud â'r dynodiad tirwedd statudol hwn. Oherwydd bod y datblygiad yn yr AHNE, mae'r gofynion polisi yn fwy caeth oherwydd bydd angen i'r datblygiad arfaethedig warchod a gwella'r AHNE.

Cafodd ffotogyfosodiadau eu cyflwyno i gefnogi'r cais ac ar y sail hon, daw'r Ymgynghorydd Tirwedd i'r casgliad nad yw effaith weledol y datblygiad arfaethedig yn sylweddol o gymharu ag effeithiau'r annedd gyfredol dan delerau polisi TAI13.
Dywed Polisi AMG 1 bod raid i gynigion, lle mae hynny'n briodol, gymryd i ystyriaeth y Cynllun Rheoli AHNE perthnasol. Mae hyn yn cynnwys, er enghraifft, bolisi CCC3.2 sy'n dweud y bydd disgwyl i ddatblygiadau newydd fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE.

Fel yr eglurwyd eisoes, ystyrir bod dyluniad yr annedd arfaethedig o safon uchel ac yn ymgorffori cerrig a llechi naturiol. Mae wal garreg naturiol a gwrychyn cynhenid hefyd wedi cael eu cynnwys ar hyd y lôn.

Oherwydd na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE ac oherwydd yr ystyrir bod y cynigion yn cydymffurfio gyda'r gofynion sy'n ymwneud â gwarchod a gwella'r AHNE yn y modd a ddisgrifir, tybir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt y dirwedd.

Risg Llifogydd / Rheoli'r Traethlin - O ran risg llifogydd, mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli'n rhannol mewn parth llifogydd C2. Oherwydd bod y cynnig yn unig i godi annedd newydd yn lle hen un a bod hyn yn cwrdd â'r gofynion polisi yn y CDLl ar y Cyd a bod dim gwrthwynebiad gan CNC i'r Asesiad o Risg Llifogydd, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau, yn arbennig amodau'n â lefel arfaethedig y llawr gorffenedig.

Daw'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'r casgliad nad yw'r cynnig mewn Ardal Rheoli Newid Arfordirol dan ddarpariaethau Polisi ARNA1 y CDLl ar y Cyd lle byddai anheddau newydd yn cael eu gwrthod fel mater o bolisi. Gofynnwyd i CNC ac adain rheoli traethlin y Cyngor gadarnhau eu safiad mewn perthynas â'r ystyriaeth hon yn y polisi a rhoddir diweddariad yn y pwyllgor cynllunio.

Ecoleg – O ran ecoleg, nid yw CNC na Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd y Cyngor wedi codi unrhyw faterion o bwys mewn perthynas â rhywogaethau neu safleoedd a ddiogelir fel y manylir ar hynny yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n manylu ar yr ymateb i'r ymgynghori.

Materion Eraill – Mae Adain Briffyrdd y Cyngor yn fodlon gyda'r cynnig ar yr amod y gofynnir am Gynllun Rheoli Traffig. O ran draenio dŵr wyneb, gellir rheoli hyn dan y Rheoliadau Adeiladu.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn un i ail-leoli'r annedd arfaethedig ac er y byddai'r datblygiad yn fwy na'r annedd gyfredol, ystyrir bod y cais hwn yn dderbyniol o ran darpariaethau TAI13 a hynny am y rhesymau a nodir yn yr adroddiad. Oherwydd na fydd y cynnig yn effeithio'n sylweddol ar yr AHNE ac oherwydd safon uchel y dyluniad a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn ychwanegol at y mesurau lliniaru, ystyrir y bydd y cynnig yn gwarchod ac yn gwella'r dirwedd hon sydd â dynodiad statudol.

Ystyrir bod y penderfyniad yn cydymffurfio gyda'r egwyddor datblygiad cynaliadwy yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, oherwydd mae'n cyfrannu at amcan Gweinidogion Cymru o gefnogi Cymru sy'n wydn ac yn gyfrifol ar lefel fyd-eang.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y

ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu wedi i'r cyfnod ar gyfer ymgynghori gyda chymdogion ddod i ben ar 06.12.17 gyda'r amodau cynllunio isod:

(01)Rhaid cychwyn ar y datblygiad a ganiateir yma cyn i 5 mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn ddod i ben.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02)Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd ac sydd wedi eu cynnwys ar y ffurflen cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais fel y cânt eu rhestru uchod, oni bai y dywedir fel arall yn unrhyw un o amodau'r caniatâd hwn:

Darluniad / Adroddiad	Cyfeirnod / Adolygiad	Dyddiad
Lleoliad y Safle	A.SITE	19/07/2017
Cynlluniau a Drychiadau Cyfredol	A.01	19/07/2017
Arolwg Topograffaidd Cyfredol	A.05	19/07/2017
Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig	A.02 Rev B	17.11.2017
Gosodiad y Safle	A.04 Rev A	01/11/2017
Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir Pentowyn, Ffordd Traeth Penrhos, Caergybi, Gogledd Cymru (Clwydian Ecology)		15/06/2017
Asesiad Canlyniad Llifogydd Pentowyn, Ffordd Traeth Penrhos, Caergybi, Ynys Môn (Brian Killingworth)		July 2017

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03)Ni chychwynnir ar unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir yma cyn y bydd yr annedd a'r adeilad allanol cyfredol ar safle'r cais wedi cael eu dymchwel yn llwyr.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(04) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ac/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir lifo'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus.

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

(05)Bydd y maes parcio'n cael ei orffen yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Er budd amwynder.

(06)Bydd Cynllun Rheoli Traffig a fydd yn cynnwys yr isod yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma:

Lle parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr
Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
Storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad
Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithrediad cerbydau adeiladu a danfon nwyddau

(07) Bydd yr adeilad a gymeradwyir yma yn cael ei adeiladu'n gwbl unol â'r manylion y cytunir arnynt yn ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl a'r anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(08) Defnyddir llechi naturiol o liw unffurf i doi'r adeilad arfaethedig.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol ac er mwyn gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(09) Bydd y wal garreg a ddangosir ar ddarluniad cyfeirnod A.04 Rev A (Gosodiad y Safle) a'r cladin ar ddarluniad cyfeirnod A.02 Rev B (Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig) yn cael eu codi o garreg naturiol leol neu garreg o liw, gafaeliad a nodweddion tebyg o ran gwrthsefyll y tywydd. Ni chychwynnir ar unwaith waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am y garreg naturiol wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y garreg naturiol a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol a'i fod yn gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(10) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am y Gwrychyn Cynhenid a ddangosir ar ddarluniad cyfeirnod A.04 Rev 4 (Gosodiad y Safle) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio'n dangos y gwaith plannu y bwriedir ei wneud gan gynnwys manylion am rywogaethau, maint a dwyster. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeilad neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol, sicrhau gwelliant ecolegol a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(11) Bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd, o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu yn methu sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol, neu'n marw am unrhyw reswm yn ystod y cyfnod hwn bydd coed o faint, rhywogaeth ac aeddfedrwydd tebyg 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 budd mwynderau gweledol yr ardal leol, sicrhau gwelliant ecolegol a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(12) Bydd yr holl waith adeiladu, cynnal a chadw mewn perthynas â'r datblygiad a ganiatawyd yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir a gymeradwywyd yma (Arolwg Pentowyn, Ffordd Traeth Penrhos, Caergybi, Gogledd Cymru (Clwydian Ecology 15/06/2017).

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir sydd ar y safle.

(13) Gwneir eithriad yma o ddarpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B, E ac F Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol ac er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(14) Ni fydd yr adeilad(au) a gymeradwyir yma ond yn cael eu hadeiladu gyda slab(iau) ar y lefelau a nodir ar y darluniadau a gymeradwywyd, sef A.04 Rev A (Gosodiad y Safle) ac A.02 (Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig).

Rheswm: Sicrhau bod ffurf y datblygiad yn foddhaol a sicrhau bod y datblygiad yn wydn o safbwynt yr asesiad o ganlyniad posibl pe digwydd llifogydd.

Cyngor

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi dweud:

Mae'n ofyniad dan y gyfraith i gyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu ac i'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Gorchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig 2003".

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59 Deddf Priffyrdd 1980 "Adennill costau oherwydd traffig anarferol" er mwyn adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r briffordd a ganlyniad i'r datblygiad hwn.

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

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

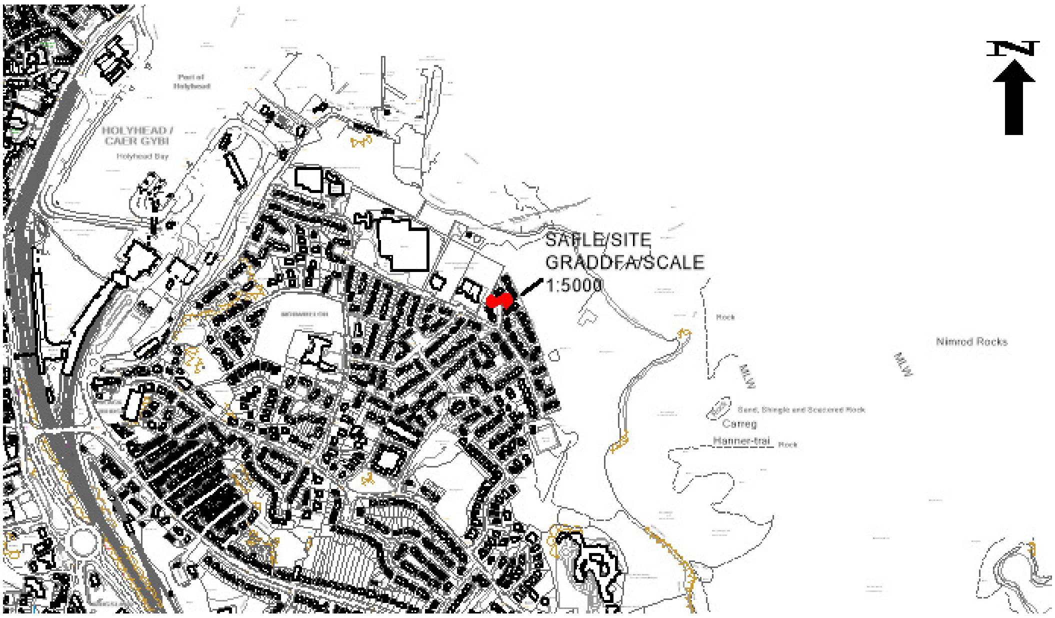
Rhif y Cais: **19LPA1037/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Housing)

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o ystafelloedd cymunedol i annedd yn / Full application for change of use of exisitng building from community rooms into a dwelling at

9a Cil Peibio/Peibio Close, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sy'n cyflwyno'r cais hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i newid defnydd hen swyddfeydd un llawr yn uned breswyl. Bwriedir gwneud mân-waith altro allanol ar y drychiad cefn drwy flocio'r ddau agoriad presennol a gosod un ffenestr fwy yn lle'r ddau agoriad. Darperir gardd y tu cefn i'r adeilad a maes parcio cymunedol o'i flaen.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac mae ar stad breswyl o'r enw Clôs Peibio. Mae yna gymysgedd o eiddo un llawr a deulawr yn yr ardal leol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 1 – Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi ISA2 – Cyfleusterau Cymunedol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cynghorydd S Redmond - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd R Ll Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd G Haynes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Awdurdod Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adain Ddraenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru - Argymell caniatâd gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24 Tachwedd, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau'n cynnig sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio blaenorol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Caergybi wedi ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol dan Bolisi TAI1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu ar stad o dai preswyl. Mae'r cynnig yn un i newid defnydd yr hen Ganolfan Gymunedol yn uned breswyl.

Dywed Polisi ISA y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y bydd y Cynllun o gymorth i gynnal a gwella'r cyfleusterau cymunedol drwy:

..gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:

i Y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu

ii Y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen neu...

Mae'r wybodaeth gefnogol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dweud bod yr adeilad wedi bod yn cael ei ddefnyddio gan Adran Dai'r Awdurdod Lleol ac nid fel cyfleuster cymunedol. Cyn ei ddefnyddio fel swyddfeydd, roedd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel adeilad preswyl. Yn dilyn adleoli'r gweithgareddau i brif swyddfeydd y Cyngor yn Llangefni ac i Gaerwen, nid oes angen yr adeilad mwyach.

O'r herwydd, ni fydd yr adeilad yn arwain at golli Cyfleuster Cymunedol.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r safle ar stad breswyl ac nid oes bwriad ei ymestyn. Yr unig fân-waith allanol y bwriedir ei wneud yw i'r agoriadau yn nrychiad cefn yr adeilad fel a nodir uchod. Mae'r cynnig yn cynnwys gardd gefn ar gyfer yr eiddo a maes parcio cymunedol. Ni fydd newid defnydd yr adeilad o gyfleuster cymunedol/swyddfeydd yn annedd breswyl yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau TAI1 ac ISA2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac ni fydd yn niweidio mwynderau eiddo cyfagos.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
24973/LP	26/10/2017	Dynllun Lleoliad
24973/SP	26/10/2017	Cynllun Safle Arfaethedig
24973/001	26/10/2017	Cynllun Llawr a Drychiadau Presennol
24973/002	26/10/2017	Cynllun Llawr a Drychiadau Arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 19LPA1037/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

This page is intentionally left blank

13.1 **Materion Eraill** **Other Matters**

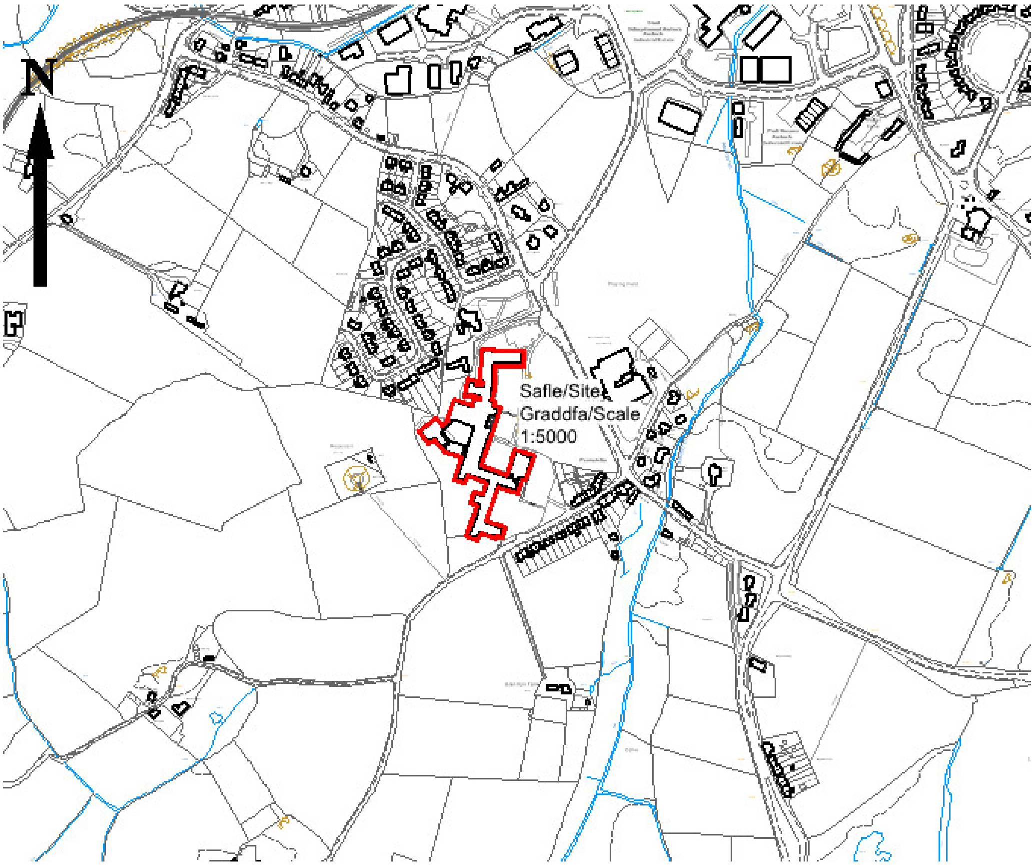
Rhif y Cais: **11LPA101N/1/LB/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service - Highways, Waste and Property

Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ail-osod drysau a gosod drysau tân newydd yn / Listed Building Consent for door replacement and fire door installations at

Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DJ)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Nodi y bydd y cais canlynol yn cael ei anfon ymlaen at Gweinidogion Cymreig ar gyfer penderfyniad yn unol â Rheoliad 13 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

13.2 **Materion Eraill** **Other Matters**

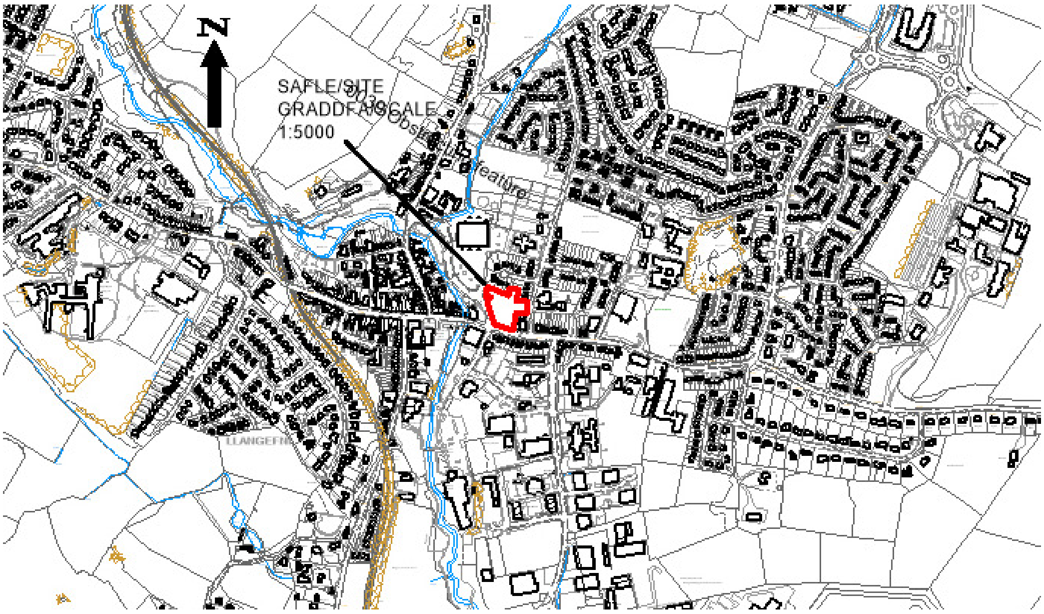
Rhif y Cais: **34C614/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Malo

Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a codi adeilad defnydd cymysg yn cynnwys defnyddiau A1, A2 a A3 ynghyd a 45 fflat preswyl yn / Outline application for the demolition of the existing building and erection of a mixed use building comprising of A1, A2 and A3 uses and 45 residential apartments at

Burgess Ltd,Bridge Street,Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf 2011, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gymeradwyo'r cais gydag amodau.

Hysbysir yr Aelodau yn awr bod y cais wedi cael ei dynnu'n ôl gan yr asiant.

13.3 Materion Eraill **Other Matters**

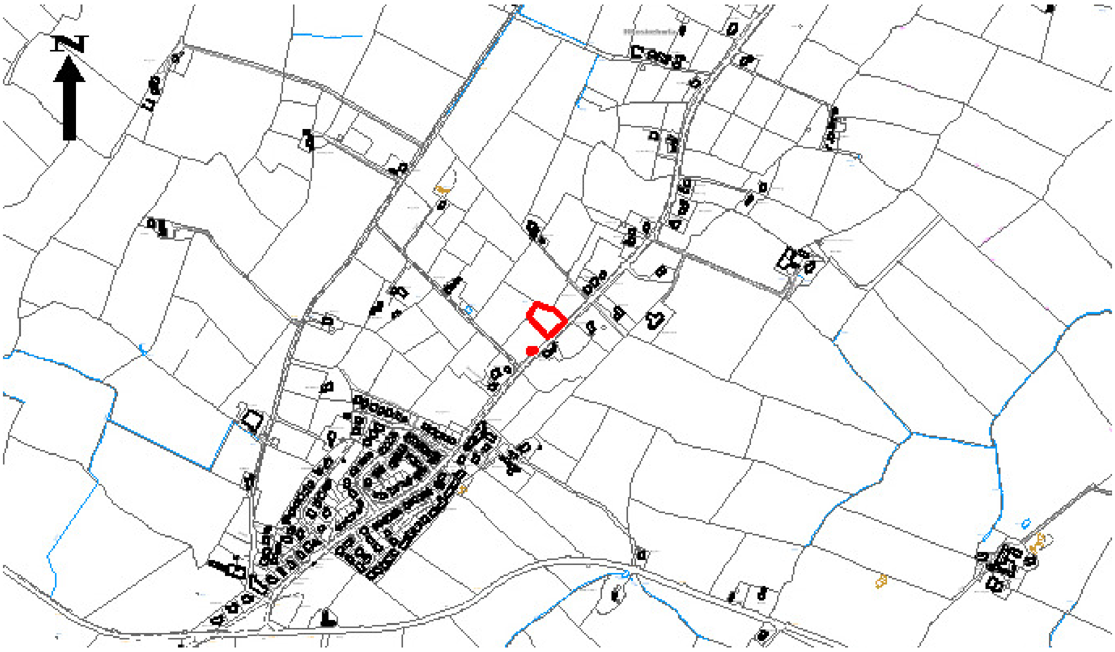
Rhif y Cais: **36C351B/MIN** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Martin Roberts

Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 36C351 er mwyn diwygio gorffeniad yr annedd ynghyd ag ychwannegu ffenestri i'r modurdu yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 36C351 so as to amend the finish of the dwelling together with additional windows to the garage at

Tyn Llwyd, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Derbyniwyd cais i gael gwneud mân-newidiadau i gais a gymeradwywyd eisoes dan cais gyfeirnod 36C351A/VAR yn Tŷ Llwyd, Rhostrehwfa.

Y newidiadau y gofynnwyd amdanynt oedd:
i) newidiadau o ran deunydd y gorffenwaith – gosod brics wyneb yn lle'r cladin carreg a gymeradwywyd a gosod brics wyneb yn nrychiad ochr y garej arfaethedig a –
ii) Gosod ffenestri velux yn nrychiad ffrynt y garej arfaethedig a gosod ffenestr yn nrychiad ochr y garej

Mae'r awdurdod cynllunio wedi ystyried y cais ac wedi penderfynu nad oedd y newidiadau yn rhai o bwys mawr.

O'r herwydd, adroddir ar y mater hwn er gwybodaeth yn unig.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

13.4 **Materion Eraill** **Other Matters**

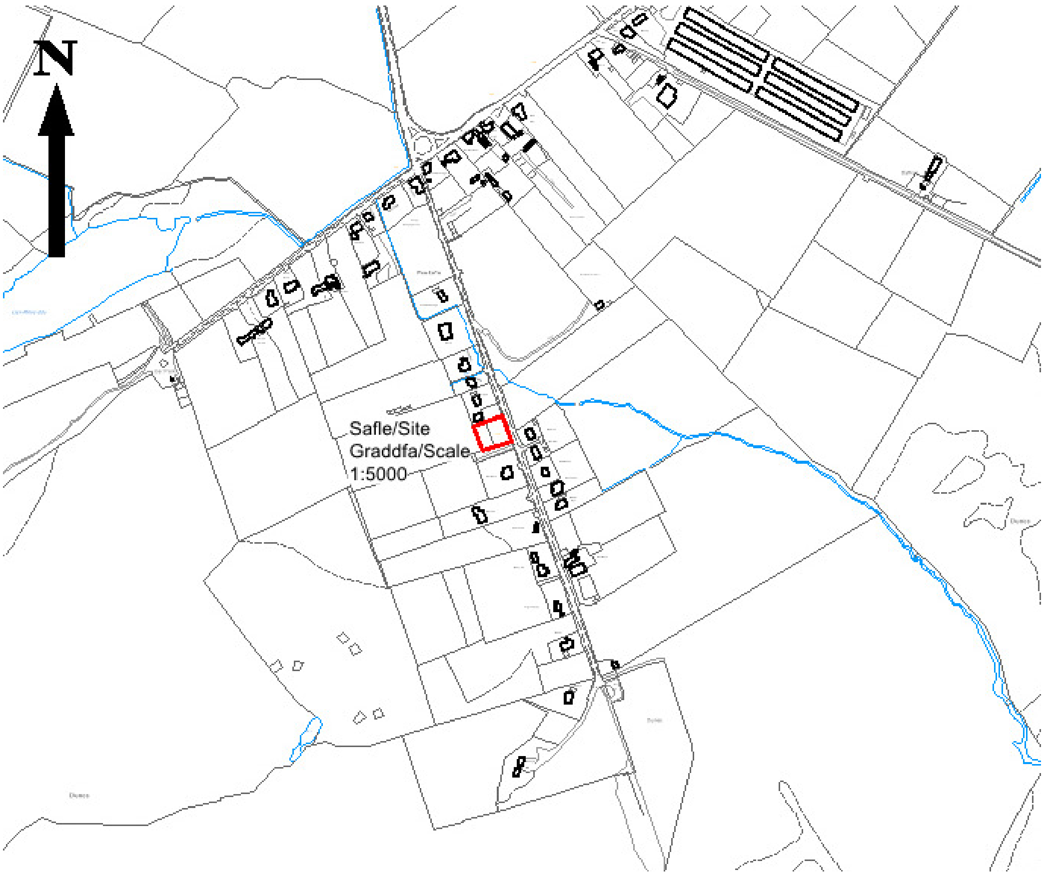
Rhif y Cais: **45C467D/MIN** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Darren Dewar & Mrs Charlotte Dewar

Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 45C467B/DA er mwyn diwygio gorffeniad yr annedd o goed i render ar dir ger / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 45C467B/DA so as to amend the dwelling finish from timber to render on land adjacent

Pen Parc, Penlon



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Derbyniwyd cais i gael gwneud mân-newidiadau i gais a gymeradwywyd eisoes dan cais gyfeirnod 45C467B/DA ar dir ger Pen Parc, Penlon, Niwbwrch.

Y newidiadau y gofynnwyd amdanynt oedd:
i) Newid deunydd y gorffenwaith yn nhalcenni'r tŷ (drychiadau gogleddol a deheuol) a defnyddio rendr yn lle cladin coed.

Mae'r awdurdod cynllunio wedi ystyried y cais ac wedi penderfynu nad oedd y newidiadau yn rhai o bwys mawr.

O'r herwydd, adroddir ar y mater hwn er gwybodaeth yn unig.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.