Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	**NOTICE OF MEETING**
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 4 EBRILL 2018 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 4 APRIL, 2018 at 1.00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**

Swyddog Pwyllgor	**Mrs Mairwen Hughes (01248) 752516**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn datganiad o ddiddordeb gan Aelod neu Swyddog mewn perthynas ag unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Mawrth, 2018.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD (Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliad Safle a gafwyd ar 21 Mawrth, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO (Tudalennau 11 - 12)

6.1 39C285D – Lôn y Gamfa, Porthaethwy

7 CEISIADAU YN CODI (Tudalennau 13 - 26)

7.1 19C452F – Canada Gardens, Caergybi

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 27 - 48)

10.1 36C344B/VAR – Ysgol Henblas, Llangristiolus
10.2 46C402F/VAR – Pendorlan, Lôn Isallt, Trearddur
10.3 47C149B/VAR – Hen Ysgol Gynradd Llanddeusant, Llanddeusant

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 49 - 54)

11.1 13C183E/ENF – Bodlas, Bodedern

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 55 - 76)

12.1 14C47R/ENF – 19 Cae Bach Aur, Bodffordd
12.2 19LPA1023B/CC – Safle'r Heliport, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi
12.3 46C88K/AD – Canolfan Ymwelwyr RSPB, Lôn Ynys Lawd, Caergybi
12.4 46C612A/AD – Tŵr Elin, Ynys Lawd, Caergybi

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 77 - 82)

13.1 12LPA1042D/LB/CC – 1 Green Edge, Biwmares
13.2 12LPA1042E/LB/CC – 2 Green Edge, Biwmares
13.3 30C246K/VAR – Tyn Pwll, Benllech

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Mawrth, 2018

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Shaun Redmond, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Swyddog Cynllunio (MD) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Neb

---

1. YMDDIHEURIADAU

Ni chafwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Derbyniwyd datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn -

Datganodd y Cynghorwyr Glyn Haynes a Shaun Redmond ddiddordebau personol ond nad oeddent yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.2

Datganodd y Cynghorydd Robin Williams ddiddordeb personol ond nad oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.5

3. COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 7 CHWEFROR, 2018

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Chwefror, 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 21 Chwefror 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 19C452F - Cais llawn i godi 15 o dai 2 ystafell wely ynghyd â 10 o fflatiau 1 ystafell wely ar dir yn Canada Gardens, Caergybi

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai barn y Swyddog yw bod angen i Aelodau'r Pwyllgor weld y cynnig a'i gyd-destun cyn penderfynu ar y cais; felly argymhellir ymweld â'r safle.

Penderfynwyd ymweld â safle'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

6.2 39C285D - Cais llawn i godi 17 annedd ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr argymhellir gohirio ystyried y cais hyd nes y derbynnir adroddiad y disgwylir amdano yn dilyn digwyddiad llifogydd diweddar.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

7. CEISIADAU YN CODI

7.1 39C592 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir gerllaw 2 Glanrafon, Lôn Cei Bont, Porthaethwy

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fel y gofynnwyd gan Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 7 Chwefror 2018, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais. Ymwelwyd â'r safle wedyn ar 21 Chwefror, 2018.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais amlinellol yw'r cynnig ar gyfer codi annedd o fewn ardal gadwraeth ddynodedig. Fodd bynnag, cyflwynwyd manylion am faint y datblygiad gyda'r cais hwn. O dan gynllun diwygiedig, mae dimensiynau'r tŷ arfaethedig wedi gostwng ac ni fydd yr annedd ddim mwy nag 8 metr o hyd yn lle 10 metr a dim mwy na 7.5 metr o led yn lle 10 metr o led. Mae uchder y grib yn gostwng o 14 metr i 10 metr. Cyflwynwyd cynllun gosodiad safle gyda'r cais sy'n dangos lleoliad y cynnig yng nghyd-destun yr eiddo o boptu. Bydd yr annedd arfaethedig bellach yn cael ei gwasanaethu gan fynedfa yn rhan ogledd-orllewinol y safle i briffordd ddiddosbarth yn hytrach nag yn rhan dde-ddwyreiniol y safle o Lôn Cei Bont fel y cynigiwyd yn wreiddiol. Dywedodd y Swyddog y derbyniwyd tri llythyr arall yn gwrthwynebu'r cais yn ogystal ag un llythyr ychwanegol o gefnogaeth a anfonwyd gan y datblygwr. Yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig sy'n symud y fynedfa, mae'r Adain Amgylchedd Adeiledig a'r Awdurdod Priffyrdd ill dau wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig. Gan nad ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio mwynderau'r ardal na'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais, mae'r argymhelliad yn un o ganiatau.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod wedi galw'r cais i mewn oherwydd ei fod yn dymuno amlygu pryderon y Cyngor Tref ynglŷn â gorddatblygu ac mai'r farn leol oedd nad oedd dim mwy o le bellach yn yr ardal ar gyfer adeiladu datblygiadau preswyl, a phryderon hefyd bod y fynedfa i safle'r cais yn gul ac yn gyfyng gan olygu bod manwfro yn anodd, ac y gallai effeithio ar fynediad rhwydd ar gyfer cerbydau'r gwasanaethau brys.

Er ei fod yn cydymdeimlo â'r gymuned o safbwynt y sefyllfa draffig nad yw'n ddelfrydol, dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ei fod yn cytuno â'r Swyddog bod y cynnig yn dderbyniol yn gyffredinol ac felly cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI

10.1 46C14Y/1/ VAR - Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (01) (gweithredu'n unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd) yng nghaniatâd cyfeirnod 46C14S/1/ MIN (diwygiadau i gynlluniau a gymeradwywyd eisoes) er mwyn diwygio'r dyluniad ar Blotiau 20-22 Cliff Holiday Centre, Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gwrthdaro â Pholisi TAI 5 Tai Marchnad Leol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly'n gais sy'n tynnu'n groes i bolisi ond un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer gwelliannau mewnol ac allanol i blotiau 20 i 22 ar stad o 33 o unedau. Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn 2011 ac mae'r caniatâd hwnnw wrthi'n cael ei weithredu. Derbyniwyd y cais am ddiwygiadau ym mis Chwefror, 2017 ac fe'i penderfynwyd dan bwerau dirprwyo fel cais derbyniol o dan y polisïau oedd yn bodoli ar y pryd ond yn amodol ar Weithred Amrywio mewn perthynas â chytundeb Adran 106 sy'n darparu tai fforddiadwy. Nid yw'r Weithred Amrywio wedi ei chwblhau hyd yma , ond oherwydd y newid o bwys yn y cyd-destun polisi, adolygwyd y cais. Yn unol â Pholisi TAI 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae'n rhaid i'r holl dai a gyflenwir yn Nhrearddur fod yn dai marchnad leol yn unol â'r meini prawf a osodir yn y polisi. Mae'r unedau tai a adeiladwyd eisoes ar y safle hwn ac sydd wrthi'n cael eu hadeiladu yn gymysgedd o dai marchnad agored a thai fforddiadwy o dan y polisïau yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a oedd mewn grym bryd hynny. Fodd bynnag, o ystyried y sefyllfa wrth gefn a'r gwaith adeiladu sylweddol a wnaed ar y safle eisoes, nid ystyrir ei bod yn rhesymol mynnu cydymffurfiaeth â'r polisi cyfredol. Felly, er bod y cynnig yn groes i ddarpariaethau Polisi TAI 5, o gofio mai rhai cymharol fychan yw'r newidiadau arfaethedig, eu heffaith gyfyngedig a'r sefyllfa wrth gefn, argymhellir caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, mewn perthynas â'r cynnig hwn a'r un ar ei ôl, yr ymddengys bod ceisiadau i amrywio amodau ar ôl rhoi caniatâd cynllunio yn digwydd yn dra aml, yn enwedig yn yr ardal hon.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar Weithred Amrywio mewn perthynas â thai fforddiadwy a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 46C14Z/1/VAR - Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (01) yng nghaniatâd cyfeirnod 46C14S/1/MIN er mwyn diwygio dyluniad yr anheddau a ganiatawyd dan ganiatâd cynllunio 46C14H/1 Plotiau 8-13, Cliff Holiday Centre, Lôn Isallt, Trearddur.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gwrthdaro â Pholisi TAI 5 Tai Marchnad Leol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly'n gais sy'n tynnu'n groes i bolisi ond un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer gwelliannau mewnol ac allanol i blotiau 8-13 ar yr un safle â'r un ar gyfer y cais blaenorol yn 10.1 uchod. Mae ystyriaethau cynllunio tebyg yn berthnasol oherwydd bod y cais yn groes i Bolisi TAI 5 y CDLl ar y Cyd gan ei fod ar gyfer cymysgedd o unedau tai fforddiadwy ac unedau marchnad agored yn hytrach nag ar gyfer tai marchnad leol yn unig fel y mynnir gan Bolisi TAI 5 ar gyfer datblygu tai yn Nhrearddur. Fel gyda'r cais blaenorol, mae'r newidiadau arfaethedig i'r plot yn gymharol fychan ac yn dderbyniol o ran eu heffeithiau. O gofio hynny, ynghyd â'r sefyllfa wrth gefn a'r ffaith bod gwaith adeiladu sylweddol wedi ei wneud eisoes, argymhellir caniatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar Weithred Amrywio mewn perthynas â thai fforddiadwy a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 49C219A - Cais llawn am addasiadau ac estyniadau yn 44 Newlands Park, y Fali

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10 yng Nghyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer newidiadau ac estyniad yng nghefn 44 Newlands Park. Bydd yr estyniad yn ffurfio ystafell haul newydd a fydd yn edrych dros ardd yr ymgeisydd a'r cae gwag y tu ôl i'r annedd. O'r herwydd nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Nid ystyrir ychwaith y bydd maint a dyluniad y cynnig yn cael effaith ar gymeriad yr annedd bresennol, yr ardal gyfagos na'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Felly, argymhellir cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Shaun Redmond.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amod a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 12LPA1042C/CC - Cais llawn i ail-doi ynghyd â newid y ffenestri ac ailrendro yn 1, 1A 1B a 2 Greenedge, Biwmares

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer gwaith ail-doi ynghyd â gwaith i frest y simnai a’r nwyddau dŵr glaw. Gan fod yr adeilad yn adeilad rhestredig Gradd II * ac wedi'i leoli o fewn Ardal Gadwraeth ddynodedig, ymgynghorwyd â'r Ymgynghorydd Treftadaeth ac mae'n cadarnhau nad oes unrhyw bryderon gyda manylion y cynllun a’i fod yn dderbyniol. Dywedodd y Swyddog fod y cynllun yn ceisio gwella cynaliadwyedd hirdymor yr eiddo trwy wella iechyd/diogelwch y to a chynyddu lefelau effeithlonrwydd ynni trwy osod deunydd inswleiddio. Ystyrir y bydd y gwaith yn gwella cymeriad yr adeilad tra'n parhau i gydweddu â chymeriad y teras ac ardal ehangach Biwmares a'i hasedau treftadaeth. Dywedodd y Swyddog ymhellach nad oedd y cyfnod ar gyfer derbyn sylwadau yn dod i ben tan 14 Mawrth ac felly y bydd unrhyw ganiatâd ar yr amod na chodir unrhyw faterion newydd cyn diwedd y cyfnod ymgynghori.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Shaun Redmond.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda’r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig ac ar yr amod hefyd na cheir unrhyw sylwadau cyn i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben sy’n codi materion nad oeddent eisoes wedi cael sylw yn adroddiad y Swyddog.

12.2 19LPA89Q / CC - Cais llawn i godi ffens a giât ar dir yn Ysgol Uwchradd Caergybi, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai’r Cyngor Sir yw perchennog y tir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd y ffens arfaethedig yn amrywio o ffens 4 medr o uchder rhwng yr ysgol a'r eiddo ar New Park Road – i rwystro peli pêl-droed rhag mynd dros y wal i mewn i erddi anheddau yn New Park Road, a ffens 2.4 metr o uchder rhwng yr ysgol a Ffordd Ynys Lawd – i rwystro peli pêl-droed rhag mynd drosodd i’r ffordd a tharo cerddwyr a cheir. Bydd y ffens arfaethedig yr un fath â’r ffens sydd yn Ysgol Uwchradd Caergybi ar hyn o bryd. Barn y Swyddog yw bod y ffens yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol ac na fydd yn cael effaith negyddol ar yr ardal gyfagos, asedau treftadaeth nac eiddo cyfagos. Argymhellir cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda’r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 34LPA791D/VAR/CC - Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod(au) (02) (rhaid cwblhau'r lle parcio yn unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gychwyn a rhaid ei gadw wedyn ar gyfer y dibenion hynny’n unig) a (04) (rhaid gweithredu’r datblygiad a ganiateir yma yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd ar 18/12/2014, dan gyfeirnod cynllunio 34LPA791C/CC/ECON) yng nghaniatâd cynllunio cyfeirnod 34LPA791C/CC/ECON (addasiadau ac estyniad, creu lle cadw beiciau a maes parcio) er mwyn diwygio'r cynllun a gymeradwywyd ar gyfer Canolfan Fusnes Môn, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan y Cyngor Sir ar dir y mae’n berchen arno.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn am newidiadau bach i gynllun a gymeradwywyd eisoes a oedd yn caniatáu estyniad i’r Ganolfan Fusnes ynghyd â lle parcio

ychwanegol. Mae'r newidiadau arfaethedig yn cynnwys newidiadau i ddyluniad a deunyddiau'r estyniad yn ogystal â lleihad yn yr arwynebedd llawr cyffredinol. Bydd y cynllun parcio arfaethedig hefyd yn cael ei ddiwygio gan olygu y bydd 1 yn llai o leoedd parcio; 13 yn llai o lecynnau parcio yn yr estyniad parcio gogleddol a 13 o lecynnau ychwanegol trwy greu estyniad i'r maes parcio i'r de-ddwyrain. Nid ystyrir y bydd y newidiadau yn newid cymeriad a natur gyffredinol y gwaith arfaethedig. Mae'r Awdurdod Priffyrdd bellach wedi cadarnhau ei bod yn fodlon â'r cynllun ac mae Dŵr Cymru wedi cynnig amod sydd wedi'i ymgorffori eisoes o fewn yr argymhelliad o gymeradwyo.

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

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 34LPA1015C/MIN/CC - Mân newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 34LPA1015B/CC er mwyn newid y drychiadau, to, y cynllun parcio, deunyddiau a thirlunio yn hen Safle Hyfforddiant Môn, Llangefni

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cynnwys mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes i ddiwygio gorffeniad a golwg yr adeilad / safle. Nid ystyrir bod y diwygiadau yn golygu newid sylweddol ac ystyrir na fyddant yn cael effaith ar gymeriad yr ardal i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir y bydd y gwelliannau'n gwella swyddogaeth a golwg y safle gan y bydd wedyn yn cydweddu â gorffeniad y busnesau cyfagos. Felly, argymhellir cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones y dylid cymeradwyo'r cais; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad ysgrifenedig.

12.5 39LPA589R / CC - Cais llawn am estyniad sy'n cynnwys lifft platfform yn Ysgol David Hughes, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn i godi estyniad sy'n cynnwys lifft platfform. Mae'r cynllun fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol wedi'i ddiwygio mewn ymateb i bryderon am ddiogelwch ac mae drws y lifft nawr wedi ei droi i wynebu'r iard ond mae'r lifft yn aros yn yr un lle ag y cynigiwyd. Ni fydd yr estyniad yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a bydd yn hwyluso trefniadau'r ysgol. Bydd y dyluniad yn adlewyrchu'r adeiladau ysgol sydd yno ar hyn o bryd ac ni fydd yn niweidio cymeriad yr ardal. Argymhelliad y Swyddog yw caniatáu ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau cyn diwedd y cyfnod ymgynghori ar 9 Mawrth, 2018 sy'n codi materion newydd nad ydynt wedi cael sylw yn adroddiad y Swyddog.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Shaun Redmond.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig ac ar yr amod hefyd na cheir unrhyw sylwadau cyn i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben sy'n codi materion nad ydynt eisoes wedi cael sylw yn adroddiad y Swyddog.

12.6 42C268 - Cais llawn i newid y defnydd a wneir o dir er mwyn estyn cwrtil tri eiddo ar dir y tu cefn i Arfryn, Mwyn Awel a Groeslon, Rhoscefnhir

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi'i wneud ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn i ymestyn cwrtil y tri eiddo sydd ar ochr ffordd yr A5025 tuag at Roscefnhir er mwyn cynnwys y tir sy'n eiddo i'r Cyngor fel lle ar gyfer gardd. Gan fod Groeslon yn eiddo Rhestredig Gradd II, ymgynghorwyd â'r Ymgynghorydd Treftadaeth ac mae'n cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r cynnig o safbwynt treftadaeth. Os rhoddir caniatâd cynllunio, bydd yn rhaid dilyn proses statudol arall i wneud cais am Orchymyn Cau. Cafodd y Pwyllgor ddiweddariad gan y Swyddog, sef bod y Cyngor Cymuned hefyd wedi cadarnhau bellach nad oes ganddo wrthwynebiad i'r cynnig a bod yr Ymgynghorydd Tirwedd wedi cynnig sylwadau; o ganlyniad, argymhellir amod ychwanegol gyda'r caniatâd cynllunio bod raid cyflwyno manylion am driniaethau ffin er mwyn sicrhau na fydd gweithredu'r cynllun yn arwain at unrhyw effeithiau ar y dirwedd. Barn y Swyddog yw bod y cynllun yn dderbyniol gan y tybir na fydd gweithredu'r cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal na'i thrigolion. Mae'r prif faterion mewn perthynas â'r datblygiad – nad yw'r un ohonynt yn cyfiawnhau gwrthod y cais - wedi cael sylw digonol. Argymhellir cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Shaun Redmond y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig ac amod ychwanegol mewn perthynas â thrin ffiniau.

13. MATERION ERAILL

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

Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 21 Mawrth, 2018

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd John Griffith, Kenneth Hughes, Trefor Lloyd Hughes, Eric Jones, Dafydd Roberts
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (DPJ) Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAPR)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Robin Williams
HEFYD YN BRESENNOL:	Neb

---

1 19C452F – Cais llawn i godi 15 o dai dwy lofft a 10 o fflatiau un llofft ar dir yn Canada Gardens, Caergybi

Dangosodd Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygu safle'r cais a'r defnydd sy'n cael ei wneud o'r tir o'i amgylch. Eglurwyd bod y cais cynllunio a gyflwynwyd yn wreiddiol yn un am 28 o unedau ond yn dilyn trafodaethau gyda swyddogion, roedd nifer yr unedau wedi cael ei gostwng i 25, sef 15 o dai dwy lofft a 10 o fflatiau un llofft. Hefyd, dywedodd bod y cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol oherwydd pryderon trigolion lleol ynghylch gor-ddatblygiad a rheoli traffig.

Eglurodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu y byddai'r Hawl Dramwy Gyhoeddus sy'n croesi'r safle yn cael ei diddymu ac y byddai defnyddwyr wedyn yn croesi'r pafin sy'n ffurfio rhan o'r briffordd a fabwysiadwyd drwy'r datblygiad.

Yna, edrychodd yr Aelodau ar safle'r cais o nifer o gyfeiriadau a'r fynedfa i Morrison Crescent o Ffordd Llundain. Gofynnodd yr Aelodau beth fyddai'n digwydd i'r garthffos sy'n croeso safle cais ac eglurwyd y byddai'n cael ei gwyro. Eglurwyd hefyd fod asesiad acwstig wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais a oedd yn cynnwys mesurau dylunio yn yr anheddau arfaethedig i liniaru effeithiau sŵn o'r A55, y rheilffordd ac Iard HGV Gwynedd Shipping.

6.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

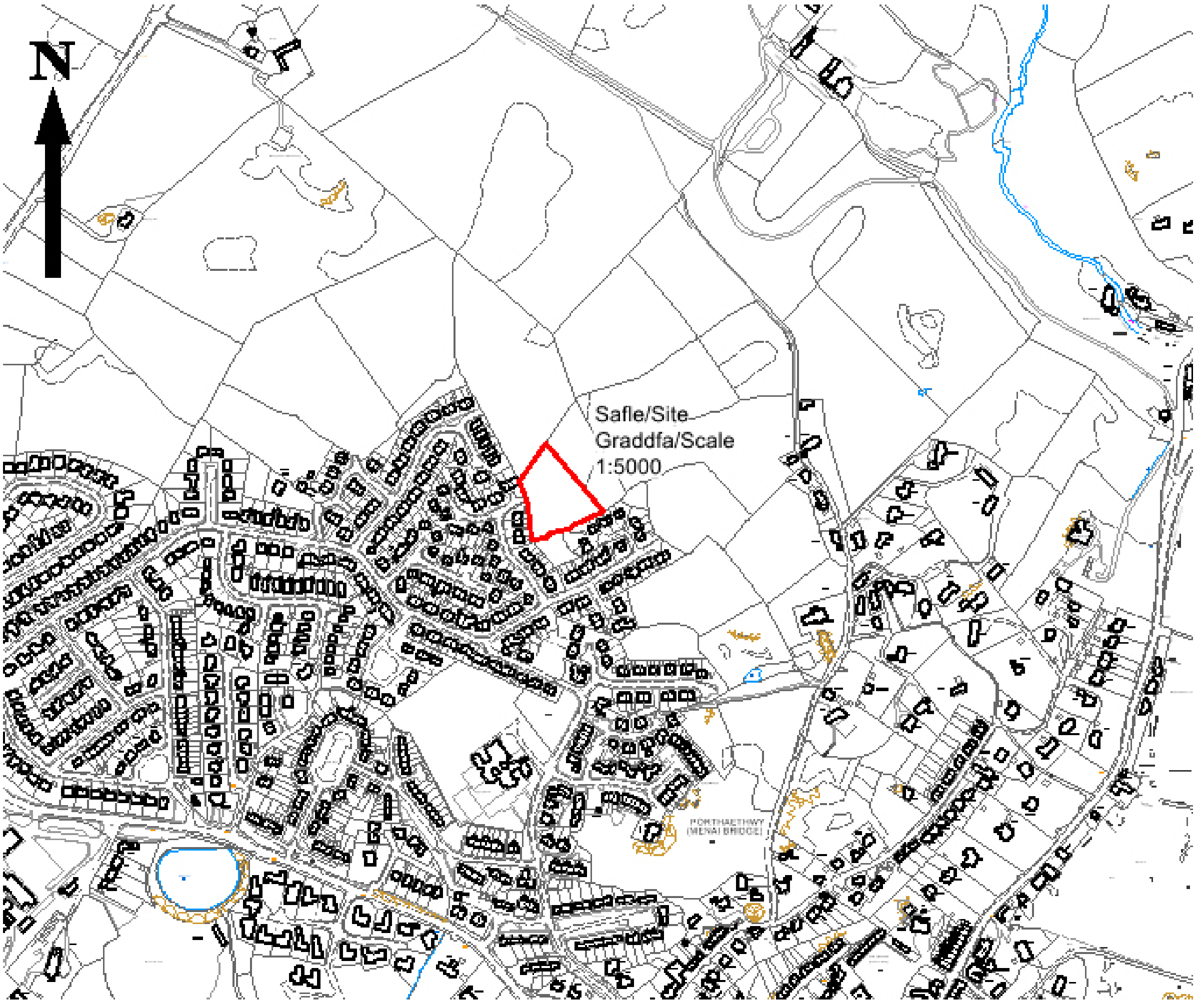
Rhif y Cais: **39C285D** Application Number

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

Lôn Gamfa, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Disgwylir adroddiad yn dilyn gorlifiad diweddar ac mae'r argymhelliad yn un o ohirio i ddisgwyl derbyn yr adroddiad ac ystyried ei gynnwys.

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

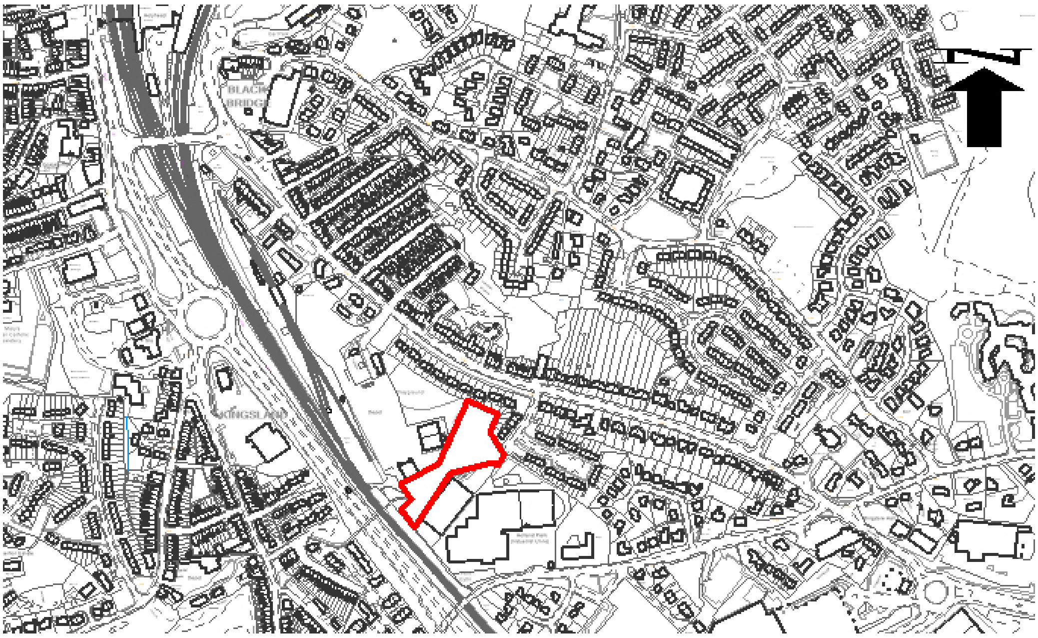
Rhif y Cais: **19C452F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

B C Services (Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer codi 15 o aneddau 2 lloft ac 10 o flatiau 1 lloft ar dir yn / Full application for the erection of 15 2 bedroom houses together with 10 1 bedroom flats on land at

Canada Gardens, Caergybi / Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan yr aelod lleol Cynghorydd Shaun Redmond oherwydd pryderon ymysg trigolion lleol mewn perthynas â gor-ddatblygiad a rheoli traffig.Yn ei gyfarfod ar 7fed Mawrth gwnaed argymhelliad i'r Pwyllgor ymweld a'r safle a'i leoliad cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 20fed Mawrth.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn ddarn o dir gwag y ceir mynediad iddo o Ffordd Llundain drwy Morrison Crescent. Mae eiddo diwydiannol yn ffinio ar y safle, sef Depo Gwaith Cynnal a Chadw Ysgafn Network Rail, Iard LGV Gwynedd Shipping, tai a lle chwarae. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle ac yn rhedeg o Ffordd Llundain ar draws yr A55 i Penllech-Nest. Ceir mynediad i'r unedau diwydiannol cyfredol oddi ar yr un ffordd fynediad. Mae safle'r cais mewn lleoliad uchel mewn perthynas â'r A55 a'r rheilffordd a depo Gwynedd Shipping i'r gorllewin.

Cyflwynwyd cais cynllunio yn wreiddiol am 28 o unedau preswyl yn cynnwys 16 o dai 2 lofft a 12 o fflatiau 1 llofft. Yn dilyn trafodaethau gyda'r swyddogion, cafodd nifer yr unedau ei gostwng i 25 yn cynnwys 15 o dai 2 lofft a 10 fflat 1 llofft. Byddai'r mynediad cerbyd i'r datblygiad trwy fynedfa newydd oddi wrth Morrison Crescent. Byddai'r llwybr troed cyhoeddus sy'n croesi'r cais yn cael ei ddiffodd a byddai'r defnyddwyr wedyn yn defnyddio'r palmant ar hyd y briffordd drwy'r datblygiad arfaethedig.

2. Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu a mwynderau
- Hanes cynllunio
- Egwyddor y datblygiad
- Cymeriad ac edrychiad yr Ardal Leol
- Effaith ar Fwynderau Preswyl Eiddo Cyfagos
- Effeithiau o ran Sŵn
- Ystyriaethau Priffyrdd a Hawliau Tramwy Cyhoeddus

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd (2017)
TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Effeithiau Traffig
ISA5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai newydd
PCYFF1: Ffiniau Datblygu
PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lle
PCYFF4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF5: Rheoli Dŵr
PS17: Strategaeth Setliad
TA1: Tai Mewn Canolfannau Is-ranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol
AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AMG5: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 2016 "PCC"

NCT 11: Sŵn
NCT 12: Dyluniad

Canllawiau Cynllunio Atodol CCA Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008) “CCA Dylunio”.

4. Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref Caergybi – Penderfynwyd peidio â gwrthwynebu’r cais ar yr amod bod yr holl fesurau mewn perthynas â mynediad, priffyrdd a diogelwch cerddwyr yn cael eu sicrhau ac y gofynnir i’r datblygwyr wneud rhaid gwelliannau yn ardal y cynllun yn Ffordd Llundain er budd y gymuned leol.

Y Cynghorydd Shaun James Redmond – Wedi galw’r cais cynllunio i mewn i’r pwyllgor cynlluniau oherwydd pryderon ymysg trigolion lleol mewn perthynas â gor-ddatblygiad a rheoli traffig.

Awdurdod Priffyrdd – Caniatáu gydag amodau.

Adain Ddraenio – Nid oes unrhyw fanylion ynghylch dŵr wyneb wedi cael eu cynnwys gyda’r cyflwyniad hwn ac o’r herwydd, ni fedraf wneud unrhyw sylwadau am ddigonolrwydd y cynigion hyn.

Gwasanaeth Tai – Mae galw mawr am dai fforddiadwy yng Nghaergybi, mae’r galw am dai cymdeithasol (anghenion cyffredinol) fel a ganlyn:
35 x 1 llofft, 17 x 2 lofft, 3 x 3 llofft, 4 x 4 lloft a 2 x 5 llofft. Mae galw canolraddol am dai fel a ganlyn: 84 x 2 lofft, 63 x 3 llofft ac 11 x 4 llofft. Mae’r cynlluniau arfaethedig yn cwrdd â’r galw yn lleol ac rwy’n cefnogi’r cais.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd “GAPS” – Yn seiliedig ar y canlyniadau negyddol yn yr adroddiad archeolegol a gyflwynwyd, nid oes angen unrhyw ymyrraeth archeolegol bellach ar y safle. Ymddengys bod y safle cyfan wedi cael ei glirio yn ystod y gwaith a wnaed ond rhyw flwyddyn neu ddwy yn ôl i gael gwared ar Lysiau’r Dial – mae’n debygol iawn fod y gwaith wedi gwneud i ffwrdd â gwaddodion archeolegol ond nid oes unrhyw ffordd o adfer y wybodaeth hon.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Caniatáu gydag amodau yn unol â’r asesiad ecolegol a gyflwynwyd, argymhellir amod yn benodol mewn perthynas â moch daear. Yn ogystal, argymhellir amod bio-ddiogelwch er mwyn rheoli Llysiau’r Dial. Yn cynghori y dylid cael rhyw nodweddion ecolegol fel rhan o’r cynlluniau i warchod a gwella bioamrywiaeth dan Adran 6 Deddf yr Amgylchedd 2016 ac awgrymir gwaith plannu.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Yn argymell amod tir llygredig. Dylid cynnwys y mesurau lliniaru sŵn a nodwyd eisoes yn nyluniadau adeiladu’r datblygiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd – O ran yr angen i ddarparu llecynnau agored mewn perthynas â datblygiadau tai newydd dan bolisi ISA5 (Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd) deuir i’r casgliad bod y ddarpariaeth bresennol yn cwrdd â’r safon o ran pellter hwylus ac o’r herwydd nid oes angen unrhyw gyfraniad o’r cynnig hwn.

Dysgu Gydol Oes – Yn seiliedig ar y capasiti cyfredol, mae angen cyfraniadau ariannol tuag at:
- Cyfleusterau newydd yn Ysgol Kingsland ar gyfer plant 4-11 oed
- Cyfleusterau newydd yn Ysgol Uwchradd Caergybi ar gyfer disgyblion 12 a 13 oed.

Ymgynghorydd Tirlunio – O safbwynt darpariaethau polisi PCYFF4 (Dylunio a Thirlunio), er bod y sgôp o ran tirlunio ar y dwysedd a gynigir yn gyfyngedig, dylid ystyried plannu gwrychoedd ar hyd y ffiniau mewn ymateb i’r golygfeydd rhwng y safle a’r unedau diwydiannol ac i’r safle o’r Llwybr Cyhoeddus.

Cyfoeth Naturiol Cymru “CNC” – Argymhellir amod i reoli Llysiau’r Dial. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau o ran rhywogaethau a ddiogelir ar yr amod y glynir wrth yr argymhellion yn yr

arolwg o rywogaethau a ddiogelir. Yn dweud bod tyllau archwilio ar gyfer dŵr budr a dŵr wyneb wedi eu marcio'n glir ar safle'r cais.

Network Rail – Wedi dweud ar y cychwyn bod safle'r cais yn cynnwys tir a oedd yn eu perchenogaeth hwy ac fe ddiwygiodd yr ymgeisydd, ar sail heb ragfarn, safle'r cais i adael allan yr ardal dan sylw. Dylai'r awdurdod cynllunio lleol gynnal trafodaethau i liniaru sŵn a dirgryniant o Ddepo Gwaith Cynnal a Chadw Ysgafn Network Rail a'r rheilffordd weithredol sydd gerllaw.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus – Gwnaed gorchymyn dan a257 DCGTh 1990 i ddiddymu rhan o Lwybr rhif 12 yn y safle hwn fel y gellir symud ymlaen gyda'r datblygiad. Cadarnhawyd y gorchymyn ar 2/08/2017 ond ni ddaw i rym hyd oni fydd y Cyngor wedi ardystio bod gwaith a bennwyd yn y gorchymyn wedi cael ei gwblhau wrth ein bodd. Y waith dan sylw yw:
1.Adeiladu ffordd a throedffordd ar y stad i safon mabwysiadu.
2.Gwaith wrth y troad ger Pont Penllechnest lle bydd y llwybr byrrach yn ymuno (cyrbinau isel, bolardiau, llinellau gwyn a symbolau).

Rydym yn argymell fod y gwaith hwn yn cael ei wneud cyn gynted ag sy'n bosibl er mwyn lleihau i'r eithaf ar unrhyw gyfnod dros dro y bydd y llwybr ar gau. Hyd yma, nid yw'r datblygwyr wedi gofyn am gael cau'r llwybr am gyfnod dros dro.

Wales & West Utilities – Wedi nodi lleoliad eu cyfarpar nwy.

Llywodraeth Cymru (Priffyrdd) – Caniatâd amodol gan sicrhau fod y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r adroddiad acwsteg a gyflwynwyd.

Dŵr Cymru – Mae carthffos ddisgyrchiant gyfun 375mm yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig a byddai angen hawddfraint 3m y naill ochr i linell ganol y beipen hon. Petai'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn parthau diogelwch y garthffos, byddai angen gwyro'r garthffos gyhoeddus a gellir cyflwyno cais am hynny dan Adran 185 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991. Noder y bydd dŵr budr yn cael ei ollwng drwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac y bydd dŵr wyneb yn rhedeg i gwrs dŵr sydd eisoes yn bodoli.

Ymateb y cyhoedd:

Yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais ym mis Medi 2017 ac yn dilyn y newidiadau a wnaed i'r cais ym mis Chwefror 2018, derbyniwyd yn gwrthwynebiad am y rhesymau canlynol:

- Mae problemau traffig eisoes ar Ffordd Llundain oherwydd cyflymder/y nifer o drigolion sy'n parcio eu ceir ar y pafinau.
- Byddai arafu traffig ar hyd Ffordd Llundain drwy gyfrwng twmpathau/camerâu yn gwella diogelwch
- Nid yw rhai pobl sy'n defnyddio'r ffordd fawr yn sylweddoli fod rhai cerbydau yn troi i Morrison Crescent, maent yn meddwl mai pasio ceir eraill mae nhw. Mae eraill hefyd yn defnyddio blaen-gwrt y garej gyferbyn i wneud eu ffordd o gwmpas cerbydau sy'n troi i Morrison Crescent ac mae hynny'n beryglus.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at gynnydd yn nifer y cerbydau sy'n troi i mewn i Morrison Crescent.
- Nid oes unrhyw groesfan i blant groesi i Morawelon ar y rhan hon o Ffordd Llundain ac mae hynny'n beryglus.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

H/349/TR – Newid defnydd rhan o Ffatri Wau Ynys Môn a defnyddio'r tir o'i chwmpas fel warws a lle storio – Caniatawyd 23/12/80

19C452 – Defnyddio oddeutu hanner yr hen ffatri wau fel cyfleuster storio ar gyfer busnes llogi peiriannau ynghyd â chynnal a chadw a glanhau'r peiriannau sy'n cael eu storio yn Canada Gardens – Gwrthodwyd 24/1/91

19C452A – Newid defnydd gweddill yr adeilad a ddefnyddiwyd ar gyfer storio a dosbarthu i ddefnydd diwydiannol ysgafn yn Canada Gardens, Caergybi – Caniatawyd 5/1/96

19C452B – Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caergybi – Tynnwyd y cais yn ôl 5/12/05

19C452C – Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caergybi – Gwrthodwyd 25/4/07

19C452D - Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caergybi – Gwrthodwyd 12/12/2008 Caniatawyd Apêl 2/11/2009

19C452E – Cais amlinellol i godi 18 o dai ar dir yn Canada Gardens, Caergybi – caniatawyd gydag amodau 07.07.2014.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio: Mae'r egwyddor o ddatblygu tai wedi cael ei sefydlu ar safle'r cais fel y manylir yn yr hanes cynllunio uchod a chaniatawyd cais 19C452D mewn apêl lle rhoddodd yr Arolygydd ystyriaeth fanwl i'r effeithiau o safbwynt priffyrdd a sŵn. Yn ddiweddarach, caniatawyd cais 19C452E ar gyfer 18 o anheddau ac mae'r caniatâd cynllunio hwn yn parhau i fod yn ddilys.

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLl ar y Cyd. Mae Caergybi wedi ei gategoreiddio fel Canolfan Wasanaeth Drefol dan ddarpariaethau polisi TAI1 y CDLl ar y Cyd ac mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiadau tai ar hap-safleoedd o fewn y ffin yr anheddiad. Dywed Polisi PS17 y CDLl ar y Cyd y caiff tai eu dosbarthu yn seiliedig ar y strategaeth ar gyfer aneddiadau a rhaid i gyfran uwch o ddatblygiadau gael eu hadeiladu mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Caergybi yn seiliedig ar y lefel o wasanaethau ac ati sydd ar gael yn yr anheddiad ond ar yr amod fod capasiti amgylcheddol a chymdeithasol a seilwaith i gymryd y datblygiad.

Dywed Polisi TAI8 (Cymysgedd Priodol o Dai) y dylai cynigion gyfrannu tuag at ddiwallu'r anghenion a nodwyd yn y gymuned drwy gwrdd â'r gofynion yn y meini prawf a restrwyd sy'n cynnwys sicrhau cymaint ag sy'n bosibl o dai fforddiadwy a sicrhau defnydd cynaliadwy o dir drwy sicrhau bod dwysedd unrhyw ddatblygiadau'n gydnaws â mwynderau lleol. O ran yr angen am y datblygiad, mae Gwasanaethau Tai y Cyngor wedi dweud bod galw mawr am dai fforddiadwy yng Nghaergybi ac oherwydd bod y cynnig yn cwrdd ag angen lleol, maent yn cefnogi'r datblygiad. Er y cafwyd ar ddeall y bydd y datblygiad yn cynnwys 100% fforddiadwy, mewn cydweithrediad gyda'r Cyngor, mae angen cwblhau cytundeb cyfreithiol a fydd yn mynnu fod 10% o'r unedau'n cael eu datblygu fel tai fforddiadwy er mwyn cydymffurfio gyda pholisi TAI15 (Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy) oherwydd gellid datblygu'r caniatâd cynllunio i ddibenion y farchnad gyffredinol. Roedd angen 30% tai fforddiadwy neu 6 uned mewn cysylltiad â chais cynllunio 19C452E yn y datblygiad blaenorol ond mae hyn yn awr wedi cael ei ddisodli gan ddarpariaethau'r CDLl ar y Cyd.

Mae'r safle cais yn dir sydd wedi ddatblygu'n flaenorol a mae polisi cynllunio cenedlaethol yn adran 4.9 o PCC yn hybu ail-ddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau cyfredol lle mae tir gwag neu tir nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud ohono i ddibenion addas, megis y diben yn y cais hwn.

Yn ogystal, mae safle'r cais wedi ei leoli mewn lleoliad hynod gynaliadwy o fewn pellter cerdded i ganol y dref a siopau a chyfleusterau cymuned a theithio eraill ac yn ogystal, mae ar un o'r prif lwybr bysus. Mae PPC a NCT18 yn annog i ddatblygiadau sy'n creu trafnidiaeth megis yr un y gofynnir amdano yma i gael eu datblygu mewn lleoliadau o'r fath.

Oherwydd fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle a bod y cais yn cyd-fynd â darpariaethau'r polisi a ddisgrifir, mae egwyddor y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. Mae'r cynnig yn y cais cynllunio hwn yn cynnig mwy o unedau na'r nifer a ganiatawyd yn wreiddiol ac mae'r dwysedd a'r berthynas gyda'r ardal o'i gwmpas yn cael sylw pellach isod.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol:
I wneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, dywed Polisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu) y CDLl ar y Cyd, y dylai fod o leiaf 30 o unedau tai fesul hectar oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau sy'n mynnu dwysedd is. Dwysedd y datblygiad arfaethedig yw 55 o unedau fesul hectar. Er bod hyn yn ymddangos yn uchel, mae'n ystyriaeth o bwys bod 12 o'r unedau yn fflatiau un ystafell wely sydd â 2 uned mewn un adeilad sy'n golygu dwysedd uwch; fel y dywedwyd uchod, mae angen yng Nghaergybi am y math yma o ddatblygiad. Y 30 uned fesul hectar yw'r ffigwr isaf ac yn y lleoliad priodol, mae PCC yn annog amgylcheddau byw sydd wedi eu cynllunio'n dda a, lle mae hynny'n briodol, ar ddwysedd uwch ar yr amod na fydd y cynigion yn niweidio cymeriad neu fwynderau'r ardal, ac mae hynny'n cynnwys yr effaith ar anheddau cyfagos o ran preifatrwydd ac edrych drosodd.

O ran cymeriad yr ardal, mae polisïau PCYFF3 (Dylunio a Chynllunio Lle) a PCYFF4 (Dylunio a Thirlunio) y CDLl ar y Cyd yn dweud bod angen i ddatblygiadau newydd fod o ddyluniad o ansawdd uchod a bod angen iddynt ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas. Mae'r datblygiadau arfaethedig yn unedau deulawr sydd naill ai'n dai pâr neu sy'n ffurfio rhan o res o eiddo tebyg, gyda lle parcio ar gyfer cerbydau modur ar y stryd neu o fewn cwrtil yr uned. Byddai'r unedau yn cael eu rendro a'u toi â llechi. Ystyrir bod gosodiad a dyluniad y cynigion yn adlewyrchiad o'r gwahanol fathau o dai sydd i'w gweld ar hyd y rhan hon o Ffordd Llundain ac am y rheswm hwn, mae'n dderbyniol o ran yr effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Mae Llwybr Cyhoeddus yn croesi safle cais a bydd y llwybr hwn yn cael ddiffodd fel rhan o'r datblygiad a bydd defnyddwyr wedyn yn defnyddio'r palmant trwy'r datblygiad. Mae hyn yn golygu y bydd y datblygiad yn weddol amlwg yn y golygfeydd cyhoeddus. Yn hyn o beth, ystyrir y bydd datblygu'r safle hwn a ddatblygwyd eisoes yn gwella mwynderau gweledol yr ardal leol. Gan gymryd i ystyriaeth sylwadau'r Ymgynghorydd tirlunio, argymhellwyd amod tirlunio a fydd yn gwella'r datblygiad yn ôl gofynion y polisi. Isod, rhoddir ystyriaeth bellach i effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos.

Effaith ar Fwynderau Preswyl Deiliaid Eiddo Cyfagos a Deiliaid y Datblygiad Arfaethedig:
Bydd y datblygiad yn cael yr effaith bennaf o safbwynt edrych drosodd a chysgodi ar yr eiddo cyfredol sydd gerllaw safle'r cais ar Ffordd Llundain (gan gynnwys yr eiddo sy'n wynebu Morrison Crescent). Mae drychiadau cefn yr eiddo hyn yn wynebu'r datblygiad arfaethedig ac mae eu gerddi cefn yn agos at safle'r cais.

Mae'r lefelau arfaethedig a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn nodi y bydd yr anheddau cyfredol ar Ffordd Llundain ac yn wynebu Morrison Crescent, yn gyffredinol, ar lefel uwch na'r datblygiad arfaethedig. Bydd arwynebedd llawr y fflatiau arfaethedig sydd agosaf at gefn yr eiddo cyfredol eraill sy'n wynebu Ffordd Llundain yn uniongyrchol, ychydig yn uwch na rhai'r anheddau cyfredol.

Mae CCA y Cyngor ar Ddylunio yn darparu canllawiau mewn perthynas â'r pellteroedd lleiaf a ganiateir rhwng anheddau cyfredol ac anheddau arfaethedig a'u ffiniau. Mae'r cynigion yn y cais hwn wedi cael eu trafod gyda swyddogion, megis y ffaith bod digon o bellter rhwng drychiadau cefn ac ochr yr anheddau arfaethedig a ffiniau a drychiadau cefn yr eiddo ar Ffordd Llundain. Oherwydd yr ystyriaethau hyn, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid yr eiddo yn Ffordd Llundain.

O ran effaith weledol y datblygiadau cyfredol, yn enwedig Iard Gwynedd Shipping, ar fwynderau deiliaid yr anheddau arfaethedig, ystyriwyd hyn eisoes gan yr Arolygydd Cynllunio mewn perthynas â chais cynllunio amlinellol 19C452D a oedd o'r farn y gellid lliniaru'r mater gyda chynllun a oedd wedi ei ddylunio'n briodol. Cafodd cais 10C452E ei gymeradwyo wedi hynny ac mae'n parhau i fod yn ddilys ac mae'n darparu sefyllfa wrth gefn lle mae'r egwyddor o leoli'r unedau yn agos at yr unedau ac yn wir rhai ffiniau megis y lle chwarae y tu ôl i Ffordd Llundain eisoes wedi ei sefydlu. Mae gosodiad y cynigion sy'n destun yr adroddiad hwn yn cymryd sylw o'r ystyriaethau pwysig hyn. Caiff effaith sŵn ar ddeiliaid yr anheddau arfaethedig ei hystyried isod.

Effeithiau Sŵn: Mae'r A55, y Rheilffordd rhwng Caergybi a Chaer a Depo Gwaith Cynnal a Chadw Ysgafn Network Rail wedi eu lleoli i'r gorllewin o'r safle. Dywed Network Rail y dylai'r Cyngor gynnal trafodaethau i liniaru'r sŵn a'r dirgryniant o Ddepo Gwaith Cynnal a Chadw Ysgafn Network

Rail a'r reilffordd weithredol sydd gerllaw. Mae'r safle hefyd yn uchel uwchben depo HGV Gwynedd Shipping i'r gogledd orllewin.

Dengys hanes cynllunio'r safle bod Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi cynnal arolwg monitro sŵn 24 awr i asesu ffynonellau sŵn a bod hynny wedi sefydlu bod safle'r cais o fewn Categori B (NCT11) o ran y graddau y mae'n agored i sŵn sy'n golygu y dylid cymryd sŵn i ystyriaeth wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac y dylid, lle mae hynny'n briodol, osod amodau i sicrhau lefel dderbyniol o ddiogelwch. Wrth ddelio gyda'r apêl dan gyfeirnod 19C452D, roedd yr Arolygydd yn derbyn y gellid delio yn foddhaol gyda materion sŵn drwy osod amod.

Mae adroddiad acwsteg wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n argymell mesurau lliniaru o ran y math o wydr, fentiau hidlo a rhwystrau acwstig i warchod y llecyn mwynderau allanol. Mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig ar yr amod bod y mesurau lliniaru sŵn a nodwyd eisoes yn cael eu cynnwys yn nyluniadau adeiladu'r datblygiad ac mae'r gofyniad hwn wedi cael ei gynnwys fel amod cynllunio. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd sylwadau "Network Rail" wrthi'n cael eu hasesu a cheir diweddariad yn y pwyllgor cynllunio.

Oherwydd fod y datblygiad mor agos o safbwynt gweledol a sŵn at y deunyddiau presennol a ddisgrifir, ystyrir bod angen rhoi amod ynghlwm wrth y caniatâd yn gwahardd estyniadau i'r anheddau oherwydd y gallai hynny gael effaith annerbyniol ar fwynderau'r deiliaid.

Ystyriaethau Priffyrdd a Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Nid yw Cyngor Tref Caergybi yn gwrthwynebu'r cynnig ar yr amod bod yr holl fesurau sy'n ymwneud â mynediad, priffyrdd a diogelwch cerddwyr yn cael eu rhoi yn eu lle. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw bryderon am y traffig ychwanegol a fydd yn ymuno â Ffordd Llundain o'r safle. Nid oedd yr Arolygydd yn ystyried bod y pryderon a godwyd yn yr apêl yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Mae Swyddog HTC yn fodlon bod y llwybr troed cyhoeddus yn cael ei ddiddymu a defnyddwyr ar ôl defnyddio'r pafin trwy'r datblygiad arfaethedig.

Materion Eraill: O ran draenio dŵr budr, mae Dŵr Cymru yn fodlon cyn belled ag y bod amod yn cael ei osod yn pennu'r pwynt cyswllt i'r garthffos gyhoeddus. Yn ychwanegol at hyn, mae carthffos ddisgyrchiant gyfun 375mm yn croesi'r safle ac fel rhan o'r cynigion hyn, byddai'r garthffos hon yn cael ei gwyro. O ran dŵr wyneb, darparwyd manylion arwyddol sy'n dangos y bwriedir defnyddio ffosydd cerrig ond fel y dywed Swyddog Draenio'r Cyngor, ychydig o wybodaeth sydd ar gael a bydd angen amod er mwyn sicrhau bod y manylion hyn yn dderbyniol.

Mewn perthynas ag ecoleg, mae CNC a Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon na fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar rywogaethau a ddiogelir ar yr amod y cydymffurfir gyda'r mesurau lliniaru ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Yr un modd, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar y safleoedd a warchodir yn statudol y gwneir cyfeiriad atynt yn ymateb CNC. Gellir sicrhau'r gwelliannau amgylcheddol y mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd y Cyngor yn gofyn amdanynt drwy amod sy'n argymell dull tirlunio. Yr un modd, argymhellwyd amod am resymau bio-ddiogelwch i reoli unrhyw rywogaethau ymwthiol a all fod ar safle'r cais.

Fel hen safle diwydiannol, mae safle'r cais yn cynnwys tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu. Mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd wedi awgrymu amod yn mynnu bod gwaith archwilio (ynghyd ag unrhyw gamau lliniaru petai raid) yn cael ei wneud cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu.

Mae Cyngor Tref Caergybi yn dweud y dylid gofyn i'r datblygwr wneud rhai gwelliannau yn ardal y cynllun ar Ffordd Llundain er budd y gymuned leol. Fel yr eglurwyd yn y rhan hwn o'r adroddiad sy'n ymwneud ag ymgynghori mae'r UPCC wedi asesu lefel y ddarpariaeth sydd ar gael yn yr ardal ac nid ydynt o'r farn y gellir cyfiawnhau cais am gyfraniad dan ddarpariaethau polisi ISA5 (Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd). Mae'n ystyriaeth o bwys fod gan yr ymgeisydd gynllun wrth gefn, sef caniatâd cynllunio sy'n parhau i fod yn ddilys ar gyfer 16 o unedau ac fel rhan o'r caniatâd cynllunio hwn, roedd gofyniad i'r ymgeisydd wneud cyfraniad ariannol tuag at gynnal a chadw'r lle chwarae y tu cefn i Ffordd Llundain. Cafwyd ar ddeall gan yr ymgeisydd ei fod wedi gwneud y taliad hwn.

O ran gofynion eraill y CDLl ar y cyd, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF6 (Rheoli Dŵr) sy'n gofyn am gyflwyno datganiad ynghylch arbed dŵr. Yr un modd, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i wneud cyfraniad tuag at y gofynion addysgol a nodir yn sylwadau gwasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor yn unol â gofynion ISA1 (Darparu Seilwaith) sy'n gofyn am gyfraniadau ariannol er mwyn sicrhau bod digon o gapasiti yn y seilwaith i gwrdd ag anghenion y datblygiad. Mae'r swm hwn wrthi'n cael ei benderfynu'n derfynol ar hyn o bryd ac mae'r ffaith fod gan yr ymgeisydd hefyd, fel y dywedwyd eisoes, ganiatâd cynllunio sy'n parhau i fod yn ddilys ar gyfer 18 o unedau preswyl, yn cael ei ffactora i mewn a rhoddir diweddariad yn y cyfarfod o'r pwyllgor cynllunio.

7. Casgliad

Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl eisoes wedi cael ei sefydlu ar safle'r cais ac mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli sy'n ystyriaeth o bwys o ran lleoliad yr anheddau o gymharu â ffiniau'r safle a swm y cyfraniad y gofynnir amdano gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor a oedd yn cael ei benderfynu'n derfynol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Mae'r cynnig yn golygu cynnydd yn nifer yr anheddau ond ystyrir bod hyn yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynllunio a ddisgrifir sy'n galw am ddwyseddau effeithlon mewn lleoliadau addas lle nad oes unrhyw effeithiau annerbyniol ar gymeriad yr ardal neu fwynderau preswyl. Ystyrir bod yr holl faterion eraill yn dderbyniol fel y cânt eu disgrifio a dim ond sylwadau Network Rail mewn perthynas â sŵn/dirgryniant sy'n parhau i fod angen sylw fel a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad.

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 **caniatâd** cynllunio'n cael ei roddi ar yr amod fod cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau yn mynnu bod:

1. 10% o'r datblygiad yn fforddiadwy – mae hynny'n cyfateb i 3 uned.

2. Cyfraniad ariannol yn cael ei roddi tuag at gyfleusterau newydd yn:
    a. Ysgol Kingsland i blant rhwng 4-11 oed
    b. Ysgol Uwchradd Caergybi ar gyfer disgyblion blynyddoedd 12 a 13

Roeddem yn disgwyl am gadarnhad o'r union swm ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a rhoddir diweddariad yn y cyfarfod o'r pwyllgor cynllunio.

Wedi hynny, bod caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau gyda'r amodau cynllunio isod:

(01) Bod gwaith ar y datblygiad y mae wnelo'r caniatâd hwn ag ef yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gydag 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 gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd wedi eu hamgáu gyda'r cais fel a nodir isod, oni bai y dywedir fel arall yn unrhyw un o amodau'r caniatâd cynllunio hwn:

Darluniad	**Cyfeirnod**	**Dyddiad**
Cynllun Lleoliad Diwygiedig		**25.09.2017**
Arolwg Topograffaid	**1258/TP/01 : 01**	**15.09.2016**

Cynllun o'r Safle Arfaethedig	**Fersiwn N(2)**	**Diwygiwyd 11 Ionawr 2018**
Drychiadau'r Tai 2 lofft arfaethedig	**AO/69/HO1**	**29.05.2017**
Fflatiau 1 llofft arfaethedig		**Mai 2017**
Datganiad Arbed Dŵr – Ali Building Design Cyf		**Mawrth 2018**
Clwydian Ecology – Asesiad o Rywogaethau a Ddiogelir ar gyfer Safle Canada Gardens, Caergybi, Ynys Môn, Gogledd Cymru		**Diweddarwyd 11.10.2017**
Keyhoe Countryside Cyf – Cynllun Rheoli Llysiau'r Dial ar gyfer Canada Gardens, Caergybi		**27.06.2017**
Environoise Acoustic Consultancy i gefnogi'r Cais Cynllunio	**20859R01CMpak**	**23.03.17**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw, eu heithrio drwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol.

(04) Bydd llechi naturiol o liw unffurf yn cael eu defnyddio fel deunydd toi ar gyfer yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau a gorffenwaith allanol (a fydd yn cynnwys manylion ar gyfer yr holl adeiladau, Ardaloedd Tirlunio Caled, gweithgareddau peirianneg ac unrhyw waith arall sy'n gysylltiedig gyda'r datblygiad (lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn cael ei gweithredu'n llawn ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau gwaith ar y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(06) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion llawn cynllun sy'n nodi'r holl ddulliau amgáu y bwriedir eu defnyddio o fewn safle'r cais, boed yn waliau neu'n ffensys, 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 neu eu codi cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddau) neu'r fflat(iau) y maent yn berthnasol iddynt a bydd y dulliau hynny'n cael eu cynnal wedyn hyd gydol oes y datblygiad a bydd unrhyw waliau neu ffensys newydd y bydd angen eu gosod yn eu lle o fath cyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio lleol a gwarchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd cynllun tirlunio a phlannu coed wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio'n dangos y cynllun plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwyster y planhigion. 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 gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(08) Bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd, o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu, yn methu sefydlu, yn cael difrod neu haint difrifol, yn marw neu'n cael eu tynnu ymaith am unrhyw reswm yn cael eu hamnewid yn y tymor plannu nesaf gyda choeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd tebyg i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(09) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol ag Asesiad Rhywogaethau a Ddiogelir Clwydian Ecology ar gyfer safle Canada Gardens, Caergybi, Ynys Môn, Gogledd Cymru (diweddarwyd 11.10.2017).

Rheswm: Er budd ecoleg.

(10) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu a cheir gwared ar Lysiau'r Dial yn gwbl unol â Chynllun Rheoli Kehoe Countryside ar gyfer Llysiau'r Dial, Canada Gardens, Caergybi (27.06.2017).

Rheswm: Er budd bio-ddiogelwch ac i wneud i ffwrdd â'r rhywogaethau ymwthiol sy'n bresennol ar safle'r cais.

(11) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd y manylion isod wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur:

- **i. manylion cynllun i asesu natur a graddfa unrhyw lygredd ar safle'r cais;**
- **ii. canlyniadau'r arolwg a gynhaliwyd dan amod 11(i) uchod;**
- **iii. cynllun i ddelio gydag unrhyw lygredd a nodwyd yn yr arolwg;**

Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl ac ansawdd y dŵr.

(12) Os deuir o hyd i unrhyw lygredd yn ystod y gwaith datblygu na chafodd ei nodi'n flaenorol, rhaid rhoi gwybod yn ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol ar unwaith. Bydd archwiliad yn cael ei gynnal i asesu natur a graddfa unrhyw lygredd a bydd y llygredd yn cael ei drin yn unol â chynllun a fydd yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl ac ansawdd y dŵr.

(13) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer draenio dŵr wyneb (gan gynnwys dŵr oddi ar y briffordd) a draenio tir ar gyfer y datblygiad a ganiateir yma wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur

“Cynllun Draenio”. Bydd y “Cynllun Draenio” yn cael ei gwblhau a bydd yn weithredol cyn y bydd neb wedi symud i mewn i unrhyw un o’r anheddau y mae’n berthnasol iddynt.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio’n ddigonol.

(14) Dim ond dŵr budr o safle’r datblygiad fydd yn cael draenio i’r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y llif hwn yn digwydd rhwng twll archwilio cyfeirnod SH25811601 a SH25811705 fel a ddangosir ar y dyfyniad o’r Cynllun Rhwydwaith Carthffosydd sydd ynghlwm wrth y rhybudd penderfyniad hwn.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i’r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad yw’r amgylchedd yn cael ei llygru neu ei niweidio.

(15) Serch y manylion yn y Cynllun o’r Safle Arfaethedig (diwygiwyd ar 11 Ionawr 2018, fersiwn N(2)) ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a’r tir o’i gwmpas wedi cael eu cyflwyno a’u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu ar y lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau ffurf foddhaol i’r datblygiad.

(16) Bydd yr anheddau a ganiateir yma’n cael eu hadeiladu mewn modd sy’n cydymffurfio’n llwyr gyda’r mesurau lleihau sŵn y manylir arnynt yn y Ymgynghoriaeth Environoise Acoustic (23.03.17) i Gefnogi’r Cais Cynllunio (Cyfeirnod 20859R01Cmpak) a bydd y mesurau hyn yn cael eu cynnal wedyn hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw ffenestri, gwydr, offer awyru a ffensys newydd y bydd angen eu gosod yn lle’r rhai gwreiddiol o fath cyfatebol.

Rheswm: Gwarchod mwynderau deiliaid yr anheddau arfaethedig rhag sŵn.

(17) Bydd y fynedfa’n cael ei gosod a’i hadeiladu’n gwbl unol â’r cynllun a gyflwynwyd cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd wedyn yn cael ei chynnal a’i chadw’n rhydd o rwystr parhaol ac yn cael ei defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

(18) Bydd y cyfleusterau parcio’n cael eu cwblhau’n gwbl unol â’r manylion a gyflwynwyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i’r annedd(anheddau) neu’r fflat(iau) y maent yn berthnasol iddynt a’u cadw wedyn i’r pwrpas hwnnw’n unig.

(19) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle yn llifo i’r briffordd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na fydd unrhyw effaith andwyol uniongyrchol ar y briffordd gyfagos a hynny er budd mwynderau a diogelwch ar y ffyrdd**.**

(20) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd cynlluniau yn cael eu cyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio ac yn cael eu cymeradwyo ganddo mewn ymgynghoriad â’r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gadwyd yn ôl:

- **a) Toriadau hydredol a chroestoriadau drwy ffyrdd y stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd o gymharu â’r lefelau daear presennol a lefelau arfaethedig lloriau’r garej.**
- **b) Draenio dŵr wyneb a’r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gwlïau, lled y peipiau, data dylunio a’r arllwysfa.**
- **c) Lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd.**

(21) Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo’n unol â’r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig dan ddarpariaethau’r amod hwn.

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a hwylus i/o’r briffordd er budd diogelwch ar y briffordd.

(22) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad a'i mynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu'n unol â 'Gofynion Manylebau Mabwysiadu Ffyrdd Preswyl, Ynys Môn'.

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a hwylus i/o'r briffordd er budd diogelwch ar y briffordd.

(23) Bydd cyrbinau'n cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad ac arwynebedd terfynol yn cael ei osod ar y troedffyrdd a'r goleuadau'n cael eu gosod cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i gychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag yw'r cynharaf.

(24) Ni cychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd mesurau wedi cael eu sefydlu i sicrhau y bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd ar bapur gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a hwylus i/o'r briffordd er budd diogelwch ar y briffordd.

(25) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes bod mesurau i ddileu'r hawl tramwy cyhoeddus presennol (llwybr troed rhif 12) trwy safle'r cais ac i ddarparu darpariaeth boddhaol arall drwy gyfnod adeiladu a gweithredol y datblygiad a ganiateir drwy hyn, a bod y mesurau hyn wedi'u cyflwyno ac ei cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol "Mesurau HTC". Rhaid glynu wrth y mesurau HTC a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn wrth adeiladu a gweithredu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: I ddiogelu defnyddwyr yr hawl tramwy cyhoeddus a sicrhau bod llwybr boddhaol arall yn cael ei ddarparu

Cyngor

Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb a fydd yn mynd i mewn i'r safle o'r briffordd o ganlyniad i'r datblyigad.

Ef fudd yn gyfrifol am addasu, ail-leoli ac/neu ddiogelu unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd ac am dalu am y gwaith.

Bydd y droedffordd ac/neu'r groesfan ar yr ymyl sydd eu hangen mewn cysylltiad â'r datblygiad hwn yn cael ei wneud ar ei gost ef gan yr Awdurdod Priffyrdd, eu Hasiantau neu Gontractwr cydnabyddedig arall cyn y cychwynnir defnyddio'r fynedfa a bydd y gwaith wedi ei gwblhau cyn y cychwynnir ar y defnydd.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylid cynghori'r Ymgeisydd i gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo am y caniatâd angenrheidiol fel sy'n ofynnol dan Adran 171 Deddf Priffyrdd 1980 i wneud y gwaith yn y briffordd ar gyfer adeiladu'r droedffordd ac/neu'r groesfa ar yr ymyl.

Bydd yr Awdurdod angen i'r manylion isod gael eu cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo cyn y cychwynnir ar y gwaith a ganiateir yma:-

Cynllun Rheoli Traffig llawn, cynhwysfawr a chadarn yn cynnwys manylion am:-

i. Lle parcio ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr.
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad.
Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
iv. Oriau a dyddiau gweithredu a'r modd y bwriedir rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau.

Mae'n ofyniad cyfreithiol i gyflwyno rhybudd ynghylch llwythi anarferol i'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59 Deddf Priffyrdd 1980 "Adennill Costau oherwydd traffig anarferol" i adennill iawndal am unrhyw ddifrod a wneir i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

Amgáu llythyr Dŵr Cymru dyddiedig 02.10.2017.

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

This page is intentionally left blank

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes **Departure Applications**

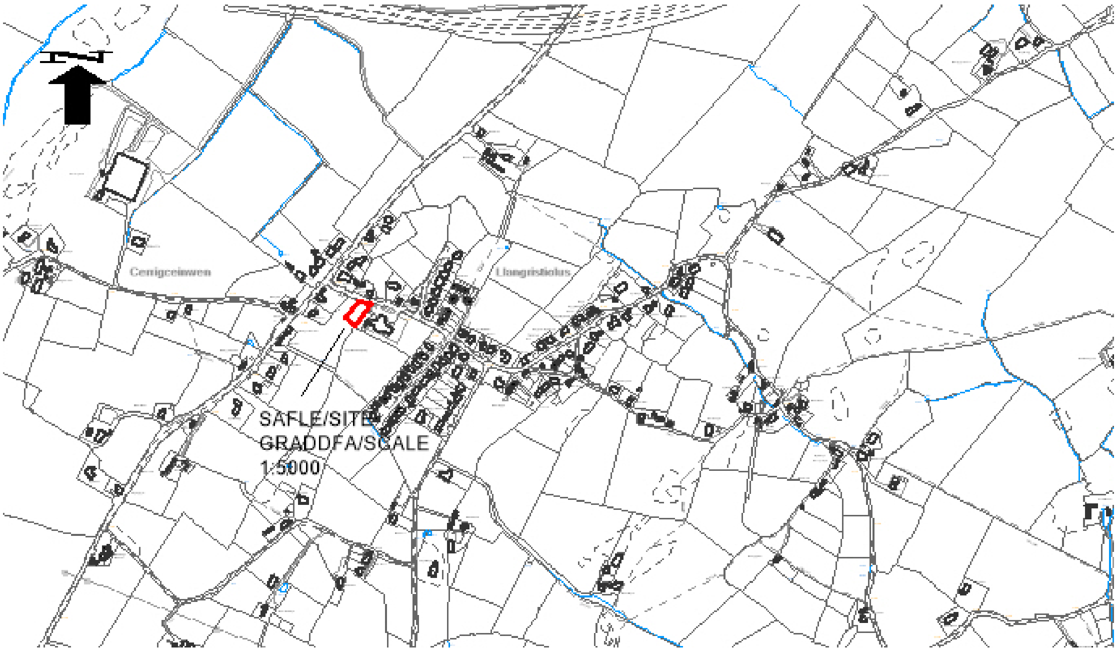
Rhif y Cais: **36C344B/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Steven Parry

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01)(Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 36C344A/DA(Cais am faterion a gadwydd yn ol ar gyfer codi annedd) er mwyn galluogi estyniad ystafell haul a chodi garej ar wahân ar dir ger / Application under Section 73 for the variation of condition (01)(Approved plans) of planning permission reference 36C344A/DA (Application for approval of reserved matters for the erection of a dwelling) so as to allow sun room extension and erection of detached garage on land adjacent to

Ysgol Henblas School, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Y Pennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn 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 dan Adran 73 i amrywio amod (01) (Cynlluniau a gymeradwywyd) yng nghaniatâd cynllunio cyfeirnod 36C344A / DA (codi annedd) er mwyn caniatáu estyniad ar gyfer ystafell haul a garej ar wahân ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn welliant ar hwnnw a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais rhif 36C344A / DA.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
TAI4 - Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Dafydd Roberts) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Eric Wyn Jones) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adain Ddraenio - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adran Priffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Arddangoswyd rhybuddion ger y safle a hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos trwy lythyr. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 06/04/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C344 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau ynghyd ag ail-leoli'r fynedfa i'r cae - 04/02/16 - Caniatawyd

36C344A / DA - Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi anheddau - 25/01/18 – Caniatawyd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd wedi'i sefydlu eisoes o dan gais cynllunio 36C344A / DA. Cymeradwywyd Cynlluniau Manwl ar 25/1/18 ar gyfer codi annedd.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Llangristiolus bellach wedi'i dynodi'n Bentref Lleol lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod o fewn ffin ddatblygu'r anheddiad ac o faint, graddfa, math a dyluniad sy'n cydweddu â chymeriad yr anheddiad. Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd ei fod wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu; fodd bynnag, gan bod caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer safle'r cais mae'n rhaid ystyried y canlynol:

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd presennol?
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cais 36C344A/DA ar 25/01/18 ac mae'r tebygolrwydd y caiff ei weithredu yn uchel iawn gan na fydd y caniatâd yn dod i ben tan 04/02/21.

Roedd y cynllun a gymeradwywyd dan gais 36C344A/DA ar gyfer annedd ddeulawr. Mae'r cais cynllunio sydd dan sylw ar hyn o bryd yn ychwanegu estyniad unllawr ar gyfer ystafell haul gyda tho ar oleddf ac sy'n mesur oddeutu 6m x 3.9mx 3.6m o uchder yng nghefn yr annedd, ynghyd â chodi garej unllawr ar wahân gyda tho ar oleddf ac arwynebedd llawr o 39.75 o fetrau sgwâr.

Ystyrir bod y newidiadau yn cydweddu â maint, graddfa, math a dyluniad eiddo yn yr ardal ac na fydd yn cael effaith negyddol ar y mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 06/04/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu cyflwyno. Nid ystyrir y bydd y cynnig cael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl 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 annedd ar y safle.

Ystyrir bod y cais blaenorol 36C344A / DA yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r gwelliannau'n cydweddu â maint, graddfa, math a dyluniad eiddo yn yr ardal. Gosodir amod ar y caniatâd a fydd yn atal gweithredu'r caniatâd blaenorol.

8. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau'n gwrthwynebu gan gymdogion yn ystod y cyfnod hysbysebu hyd at 06/04/18 nad ydynt eisoes wedi cael sylw yn yr adroddiad

(01) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a'r ddogfen(nau) a gyflwynir isod:

Dyddiad derbyn	**Disgrifiad o'r Cynllun**	**Cyfeirnod**
22.2.18	**Garej ar wahân arfaethedig**	**9**
22.2.18	**Drychiad arfaethedig**	**8**
22.2.18	**Cynllun Safle Arfaethedig**	**6**
22.2.18	**Cynllun Llawr a Thrawslun arfaethedig**	**7**
22.2.18	**Cynllun Lleoliad**	**1**

o dan cais cynllunio 36C344B/VAR.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

(02) Bydd y datblygwr yn ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 7 niwrnod i gychwyn ar y datblygiad (diffinnir hyn yn adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd) er mwyn ei hysbysu ynghylch hyn. Ni fydd y datblygwr ar unrhyw adeg ar ôl hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr a datblygu mewn perthynas a'r

caniatâd canlynol: [36C344A/DA – Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus].

Rheswm: Atal gweithredu ar ganiatâdau cynllunio gwahanol ar yr un pryd oherwydd y byddai hynny'n annerbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Yn ogystal, awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at, dynnu neu ddiwygio unrhyw amod(au) cyn cyhoeddi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn effeithio ar natur nac yn mynd i galon y caniatâd / datblygiad.

10.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

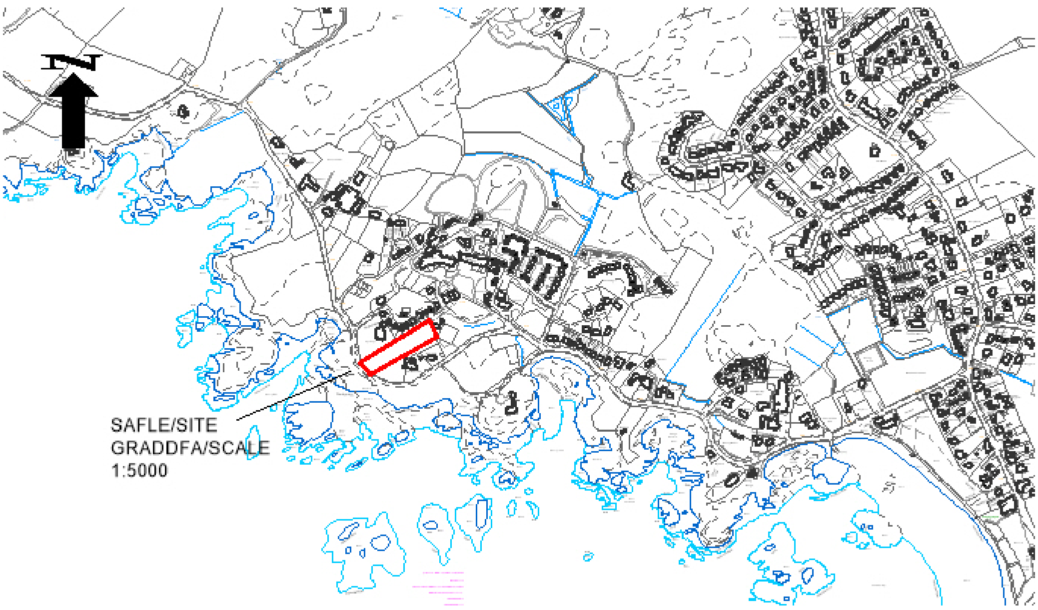
Rhif y Cais: **46C402F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Robert Songhurst

Cais o dan Adran 73 A i ddiwygio amodau (05) (mynediad i'r safle presennol), (06) (ystâd ffyrdd a llwybrau troed), (09) (system ddraenio) a (10) (cadw man glaswelltog) o ganiatâd cynllunio rhif 46C402D (cais llawn i godi 13 o dai, cau'r fynedfa bresennol i Pendorlan a gwella fynedfa i Fflatiau'r Cliff) er mwyn caniatáu mynediad i gerddwyr/beicwyr oddi ar Lôn Isallt, creu mynediad i erddi cefn tai A1 i A4, cwblhau ffordd y stad a'r llwybrau fesul dipyn a chwblhau'r system ddraenio fesul dipyn wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle yn / Application under Section 73 A for the variation of conditions (05) (existing site access), (06) (estate road and footpaths), (09) (drainage system) and (10) (retention of grassed area) of planning permission reference 46C402D (full application for the erection 13 houses, closure of existing access to Pendorlan and improve access to Cliff Apartments) so as to allow pedestrian/cycle access from Lon Isallt, create access to rear gardens of houses A1 to A4, phased completion of estate road and footpaths together with phased completion of drainage system after works have commenced on site at

Pendorlan, Lôn Isallt, Trearddur



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn gwrthdaro â Pholisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sef y Polisi Tai Marchnad Leol. Fodd bynnag, er ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i'r polisi mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu pentref Trearddur ac mae ganddo ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygu 13 o unedau preswyl.

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 A ar gyfer amrywio amodau (05) (mynedfa bresennol y safle), (06) (ffordd y stad a llwybrau troed), (09) (system ddraenio) a (10) (cadw ardal laswelltog) caniatâd cynllunio 46C402D (cais llawn i godi 13 o dai, cau mynedfa bresennol i Pendorlan a gwella mynediad i Fflatiau'r Cliff er mwyn galluogi mynediad i gerddwyr/beics o Lôn Isallt, creu mynedfa i erddi cefn tai A1 i A4, cwblhau ffordd y stad a'r llwybrau troed yn fesul dipyn ynghyd â chwblhau'r system ddraenio ar ôl i waith ddechrau ar safle Pendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw materion allweddol y cais yn cydymffurfio â pholisïau'r cynllun datblygu presennol ac a yw'r adran briffyrdd a draenio yn fodlon â'r amrywiad i amodau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio
TAI 5- Tai Marchnad Lleol

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth a Chynllunio

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cynghorydd John Arwel Roberts - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Cymuned - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Adran Addysg – Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Dŵr Cymru – Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Priffyrdd – Sylwadau

Tai – Sylwadau mewn perthynas â'r angen am dai fforddiadwy.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn dwy ffordd i'r cais, sef drwy osod rhybudd ger y safle ac anfon hysbysiadau personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Cafodd y cais hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22 Mawrth 2018. Ni gafwyd unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C402 – Dymchwel y byngalo presennol a chodi bloc o fflatiau 3 llawr (yn cynnwys 7 fflat – 4 o rai 2 ystafell wely, 3 o rai 3 ystafell wely) ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydau/cerddwyr bresennol ym Mhendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur. GWRTHODWYD 07/10/2004.

46C402A - Cais amlinellol i ddymchwel y byngalo presennol a chodi 13 o dai gan gynnwys cau'r fynedfa bresennol i gerbydau i Pendorlan a gwella mynedfa Gwesty'r Cliff er mwyn gwasanaethu'r datblygiad gan gynnwys ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a beicwyr ym Mhendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur. CANIATAWYD 02/10/2006.

46C402B/DA – Cais manwl i godi 13 o dai gan gynnwys cau'r fynedfa bresennol i gerbydau i Pendorlan a gwella mynedfa Gwesty'r Cliff er mwyn gwasanaethu'r datblygiad gan gynnwys ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a beicwyr ym Mhendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur. CANIATAWYD 06/06/2012.

46C402C – Cais llawn i wneud gwaith draenio i wasanaethu'r datblygiad tai a gymeradwywyd yn unol â chais cynllunio rhif 46C402A ar dir ger Pendorlan, Bae Trearddur. CYMERADWYWD 06/06/2012.

46C402D - Cais llawn i godi 13 o dai i gynnwys cau'r fynedfa bresennol i gerbydau i Pendorlan a gwella'r fynedfa i Fflatiau'r Cliff i wasanaethu'r datblygiad yn ym Mhendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur. CYMERADWYWYD 08/12/2015.

46C402E/DIS - Cais i gael gwared ar amodau (03) (manylion gorffenwaith allanol yr adeiladau), (04) (manylion llawn am ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle), (07) (mesurau cynnal a chadw'r fynedfa a lonydd stad), (08) (cynnal a chadw'r system draenio sy'n gwasanaethu'r datblygiad) a (11) (manylion llawn mesurau lliniaru ar y safle) o ganiatâd cynllunio 46C402D (codi 13 o dai) yn Pendorlan, Lon Isallt, Bae Trearddur Bay. Rhyddhawyd 22/03/2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Cafodd cais 46C402D ei gymeradwyo ar 8/12/15 ar gyfer codi 13 o dai ym Mhendorlan, Lôn Isallt, Bae Trearddur. Dan y pwerau dirprwyo, penderfynwyd bod y cais yn dderbyniol o dan y polisïau a oedd yn berthnasol ar y pryd yn amodol ar gytundeb Adran 106 yn darparu 30% o dai fforddiadwy.

Effaith ar eiddo cyfagos - Rhoddwyd caniatâd cynllunio i ddatblygu tai ar y safle yn 2015 a oedd yn cynnwys cyfanswm o 13 o dai. Mae'r ymgeisydd yn dymuno amrywio geiriad amodau draenio y caniatâd gwreiddiol. Mae cymeriad cyffredinol y cynllun yn parhau i fod yn debyg iawn i'r caniatâd gwreiddiol.

Effaith ar yr ardal - Mae dyluniad y cynnig yn adlewyrchu'r patrwm datblygu yn y cyffiniau ac ni fydd ganddo unrhyw effeithiau andwyol.

Cyd-destun Polisi: Yn unol â Pholisi TAI 5, mae'n ofynnol i ddatblygiadau tai yn Nhrearddur fod yn dai marchnad leol yn unol â'r meini prawf a amlinellir yn y polisi. Nid yw'r datblygiad wedi dechrau hyd yma ac mae cymysgedd o unedau tai marchnad agored a thai fforddiadwy wedi eu

cymeradwyo o dan bolisïau cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r cais sydd bellach yn cael ei ystyried yn cynnwys newidiadau i eiriad yr amodau priffyrdd a draenio fel â ganlyn:

Amod (05) – cais bod y geiriad yn cael ei ddiwygio fel bod y fynedfa bresennol yn cael ei selio cyn cwblhau'r gwaith yn hytrach na chyn i'r gwaith ddechrau.

Amod (06) – cais bod geiriad yr amod yn cael ei ddiwygio a bod amod cam wrth gam yn cael ei roi ar ffordd y stad, y ffordd gerbydau a'r droedffordd gyda cham 2 yn cael ei gwblhau erbyn 01/03/2021.

Ystyrir y dylai geiriad yr amod fod fel a ganlyn: "Er y cynllun A(200)23 Rev A a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd cynllun, yn cynnwys cynllun fesul cyfnod ac amserlen ar gyfer y gwaith arfaethedig wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn dangos sut gyrbin fydd i ffordd y stad a sut wyneb a goleuadau terfynol fydd ar y gerbydlon a'r droedffordd'.

'Bydd yr amserlen yn dangos y bydd y gwaith ar gyfer pob cam yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn i gam nesaf y gwaith ddechrau a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu. Bydd cam terfynol y gwaith yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu.

Amod (09) – cais bod geiriad yr amod yn cael ei ddiwygio fel bod y system ddraenio yn cael ei chwblhau fesul cam gyda cham 2 yn cael ei gwblhau erbyn 01/03/2021 yn hytrach na chyn i rywun fyw yn yr anheddau.

Ystyrir y dylid geirio'r amod fel a ganlyn: Er y cynllun A(200)25 Rev A a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun, yn cynnwys cynllun fesul cyfnod ac amserlen ar gyfer y gwaith arfaethedig, wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos sut bydd y system ddraenio sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei gosod a sut y bydd yn gweithredu.

'Bydd yr amserlen yn dangos y bydd y gwaith ar gyfer pob cam yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn i gam nesaf y gwaith ddechrau a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu. Bydd cam terfynol y gwaith yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu.'

Amod (10) – cais bod geiriad yr amod yn cael ei ddiwygio i gyfeirio at ddarluniad rhif 3966/1/A (200) 19A yn unol ag amod (05).

Mae Amod (10) un cysylltu ag amod (05) sy'n cyfeirio at fynediad i gerddwyr/beicwyr. Bydd yr amod newydd yn cyfeirio at ddarluniad 3966/1/A (200) 19A.

Mewn perthynas a chau'r fynedfa bresennol, ystyrir ar sail diogelwch y ffordd ei fod yn cael ei selio'n barhaol drwy adeiladu wal gerrig i gyd-fyn a'r waliau allanol presennol o ran lliw a gwedd yn unol â chynllun sydd i'w gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Er bod y cais, yn dechnegol, yn groes i bolisi TAI 5, o ystyried y sefyllfa wrth gefn ac o ystyried faint o amser sy'n parhau ar y caniatâd blaenorol, nid ystyrir ei fod yn rhesymol mynnu cydymffurfiaeth.

7. Casgliad

Mae'r safle yn elwa o ganiatâd cynllunio llawn. Mân-newid yn unig yw'r diwygiad arfaethedig i eiriad yr amodau ac mae'r Adran Briffyrdd a'r Adran Ddraenio wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r geiriad newydd. O ystyried y sefyllfa wrth gefn a hyd yr amser sy'n weddill ar y cais cynllunio, er yn groes i ddarpariaeth Polisi TAI 5, yr argymhelliad yw un o gymeradwyo'r cais.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y dyletswydd 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. Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac ystyrir fod y

penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

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 yn amodol ar Weithred Amrywio mewn perthynas â tai fforddiadwy

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn berthnasol iddo yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd yn dilyn dyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Tref a Chymuned.

(02) Bydd llechi naturiol o liw unffurf yn cael eu defnyddio fel deunydd to yr adeilad arfaethedig.

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

(03) Bydd deunyddiau gorffeniad allanol yr adeilad yn unol â'r manylion a gyflwynir yn y llythyr â'r cyfeirnod A(600)03 Rev A dyddiedig 22/1/16 a gymeradwywyd o dan gais 46C402E/DIS. Bydd y datblygiad wedi hynny yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion fel y'u cymeradwywyd.

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

(04) Bydd ffensys, waliau a mathau eraill o amgaeadau neu ffiniau yn cydymffurfio â'r manylion a gyflwynwyd o dan gyfeirnod A(200)18D, A(200)14, A(200)15, A(200)16 ac A(200)17) a gymeradwywyd o dan gais 46C402E/DIS.

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

(05) Bydd y fynedfa bresennol sydd wedi'i marcio ag A ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn ac sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu'r annedd ym Mhendorlan (heblaw am y lled sydd ei angen i ddarparu mynedfa i gerddwyr / beicwyr, y bydd y manylion llawn yn cael eu cytuno arnynt yn ysgrifenedig cyn i'r datblygiad gael ei gwblhau) yn cael ei selio'n barhaol drwy adeiladu wal gerrig i gyd-fynd â'r waliau allanol presennol o ran lliw a gwedd yn unol â chynllun sydd i'w gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Ni fydd unrhyw ddefnydd yn cael ei wneud o'r fynedfa hon gan draffig adeiladu.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(06) Er y cynllun A (200)23 Rev A a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd cynllun, yn cynnwys cynllun fesul cyfnod ac amserlen ar gyfer y gwaith arfaethedig, wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos sut gyrbin fydd ar ffordd y stad a sut wyneb a goleuadau terfynol fydd ar y gerbydlon gerbydau a'r droedffordd'.

'Bydd yr amserlen yn dangos y bydd y gwaith ar gyfer pob cam yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn i gam nesaf y gwaith ddechrau a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu. Bydd cam terfynol y gwaith yn cael ei gwblhau yn unol

â'r cynllun a gymeradwywyd a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu'.

Rheswm: Er budd amwynder

(07) Bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan 46C402E/DIS. Bydd y cynllun yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd amwynder.

(08) Bydd y system ddraenio sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei rheoli a'i chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd gan gyfreithiwr Gamlin dyddiedig 20/2/17 ac a gymeradwywyd o dan 46C402E/DIS. Bydd y cynllun yn cael ei gymeradwyo yn dilyn hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio mewn modd boddhaol.

(09) Er y cynllun A(200)25 Rev A a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun, yn cynnwys cynllun cyfnod ac amserlen ar gyfer y gwaith arfaethedig wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos sut bydd y system ddraenio sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei gosod a'i gweithredu.

'Bydd yr amserlen yn dangos y bydd y gwaith ar gyfer pob cam yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn i gam nesaf y gwaith ddechrau a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu. Bydd cam terfynol y gwaith yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a chyn i unrhyw annedd yn y cam perthnasol gael ei feddiannu.'

Rheswm: er budd amwynder

(10) Ni fydd ardal yr ardd bresennol i'r gorllewin o Pendorlan ac sydd wedi'i amlinellu mewn coch ar y cynllun sydd wedi'i atodi i'r caniatâd hwn yn cael ei defnyddio ar gyfer parcio na throi cerbydau na chychod nac ar gyfer codi adeiladau na strwythurau dros dro neu barhaol ond bydd yn cael ei gadw fel ardal o laswellt ac ni fydd ar unrhyw adeg yn cael ei dirlunio fel llain galed heblaw am yr hyn sy'n angenrheidiol er mwyn caniatáu mynediad i gerddwyr a / nei feicwyr fel a gymeradwywyd yn narluniad 3966/1/A/20019A yn unol ag amod 05 uchod.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol

(11) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol ag Arolwg Gweithgaredd Moch Daear Safleoedd Fflatiau'r Cliff a Phendorlan Gorffennaf 2014 ac adroddiad Lliniaru Moch Daear a dderbyniwyd gan ecoleg Enfys dyddiedig 18 Mawrth 2016 a dderbyniwyd gyda chais 46C402E/DIS. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn gwarchod moch daear ar y safle.

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

10.3 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

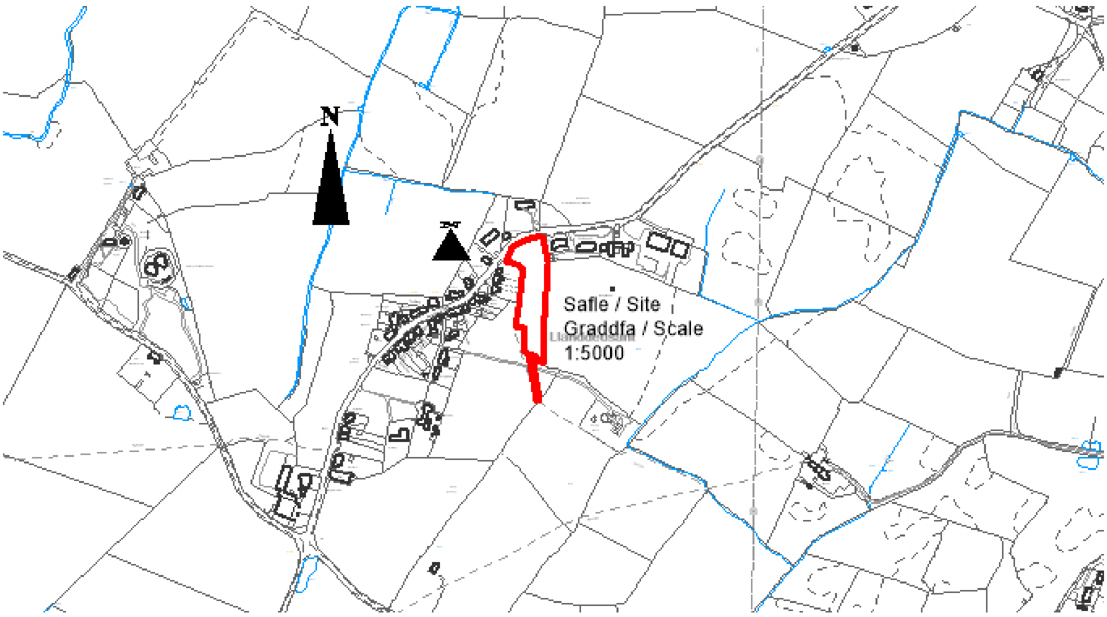
Rhif y Cais: **47C149B/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Mark Blackwell

Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (02) (defnydd allanol), (04) (cynllun draenio), (05) (cynnal a chadw ffordd y stad a'r system draenio), (07) (manylion mynedfa), (09) (llygredd), (10) (gwaith coed a gwyrchoedd) a (11) (rhaglen o waith archeolegol) o caniatâd cynllunio rhif 47C149 (ddymchwel rhan o'r ysgol presennol, newid defnydd yr ysgol i swyddfa, codi 10 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn cyflwyno'r gwybodaeth ar ôl i waith ddechrau ar y safle yn / Application under Section 73A for the variation of conditions (02) (external materials), (04) (drainage scheme), (05)(future maintenance of the estate road and drainage), (07) (access details), (09) (access details), (10) (tree and hedge works) and (11) (programme of archaeological works) of planning permission reference 47C149 (part demolition of existing school, change of use from school to office, the erection of 10 dwellings and new vehicular access) so as to submit the details after works have commenced on site at

Hen Ysgol Gynradd Llanddeusant, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais cynllunio yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol (y cyfeirir ato o hyn allan fel yr Awdurdod Cynllunio Lleol) yn dymuno ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Rhoddwyd caniatâd cynllunio 47C149 ar 28.07.2017 ar gyfer y canlynol:

1. Addasiadau i adeilad yr ysgol a newid ei ddefnydd yn swyddfeydd
2. Codi 10 annedd ar yr hen gaeau chwarae.

Mae Rhan 1 o'r cais bellach wedi'i gwblhau ac mae pobl yn byw yn yr eiddo ac mae rhan 2 o'r datblygiad wrthi'n cael ei adeiladu. Mae nifer o amodau cynllunio angen eu cymeradwyo cyn dechrau'r datblygiad na chafodd eu cyflawni a bwriad y cais cynllunio hwn dan adran 73A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yw rheoleiddio'r sefyllfa drwy gyflwyno'r wybodaeth sydd ei hangen mewn perthynas â'r amodau hyn. Mae'r datblygiad arfaethedig ar hyn o bryd yn torri'r amodau cynllunio canlynol a oedd angen caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr AALl cyn i'r datblygiad ddechrau.

(02) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio lleol ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio yng ngweithrediad y datblygiad hwn.

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

(04) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd y datblygwr wedi paratoi cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar gyfer y safle sy'n dangos sut y ceir gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, ac iddo gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo oni bai y rhoddir caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol i unrhyw amrywiad. Ni chaniateir i unrhyw un fyw yn yr eiddo a gymeradwyir tan y bydd y systemau draenio ar gyfer y safle wedi eu cwblhau a'u bod yn weithredol.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl ac er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan fod mesurau yn eu lle er mwyn sicrhau cynnal a chadw ffyrdd yr ystâd a'r system ddraenio yn y dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr awdurdod priffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a hwylus i'r eiddo mae'n ei gwasanaethu.

(07) Bydd llain welededd o 2.4m (pellter x) x 40m (pellter y) i'r chwith ac i'r dde o fynedfa arfaethedig y gyffordd i'r stad â'r ffordd gerbydau gyhoeddus yn cael ei darparu ac ni fydd unrhyw beth uwch nag 1 metr o uchder uwchben lefel y ffordd gerbydau gyfagos yn cael ei ganiatáu o fewn y lleiniau gwelededdd ar unrhyw adeg a byddant ar gael cyn y bydd unrhyw yn byw yn unrhyw un o'r anheddau ac yn dilyn hynny byddant yn cael eu cadw i'r diben hwnnw yn unig. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion y fynedfa wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Noder: Ble bo'r angen, bydd uchder y wal derfyn bresennol yn cael ei gostwng er mwyn cydymffurfio â'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er mwyn sicrhau bod digon o ryngwelededd rhwng traffig a'r gyffordd, er budd diogelwch y briffordd.

(09) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y cynhelir ymchwiliad safle i natur a graddau'r llygredd yn unol â methodoleg sydd wedi'i chyflwyno'n flaenorol ac wedi'i chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio. Bydd canlyniadau'r ymchwiliad safle ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau. Os darganfyddir unrhyw lygredd yn ystod yr ymchwiliad i'r safle, bydd adroddiad yn nodi'r mesurau i'w cymryd er mwyn adfer y safle er mwyn ei wneud yn addas ar gyfer y datblygiad yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y safle'n cael ei adfer yn unol â'r mesurau a gymeradwyir cyn i'r datblygiad ddechrau. Os, yn ystod y datblygiad, y bydd unrhyw lygredd yn cael ei ddarganfod, na gafodd ei ddarganfod yn ystod yr ymchwiliad safle, bydd mesurau ychwanegol ar gyfer adfer ffynhonnell y llygredd yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Bydd adferiad y safle yn cynnwys y mesurau ychwanegol a gymeradwywyd cyn y bydd unrhyw un yn byw yn y datblygiad.

Rheswm: Er budd amwynder

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd datganiad dull ar gyfer datblygiad y safle, gan gynnwys y gwaith coed a gwrychoedd a'r gwaith o drawsnewid yr ysgol, yn cynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau sydd wedi'u hamddiffyn a allai fod yn bresennol ar y safle.

(11) Ni wneir unrhyw waith datblygu (gan gynnwys unrhyw sylfeini neu glirio safle) tan y bydd rhaglen ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r fanyleb sydd wedi'i chymeradwyo. Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol perthnasol yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol yn dilyn cwblhau'r gwaith maes archeolegol a chyn y gwneir unrhyw ddefnydd o'r safle at ddibenion gwyliau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol.

2. Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllun datblygu mewn perthynas â thrawsnewid adeiladu presennol yn y cefn gwlad at ddefnydd preswyl.
- Cyfreithlondeb y datblygiad sydd wedi'i weithredu.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd ac Ynys Môn (2017) "CDLIC"

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
ISA 4: Diogelu llecynnau agored presennol
ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
TRA2: Safonau Parcio
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
CYF 6: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant.
PS18: Tai Fforddiadwy
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth.
AT 3: Asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol.

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9 (Rhifyn 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Tai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5, Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008).

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Mae dymchwel rhan o adeilad presennol yr ysgol a'i newid i'w ddefnyddio fel swyddfa yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Mewn perthynas â'r cais am 10 annedd fe dderbynnir hyn gyda rhai amheuon a gofynnir a fyddai'n syniad cynnal ymweliad safle. Mynegwyd pryder am ddiogelwch y briffordd ac o ystyried nifer y symudiadau traffig fe awgrymir fod angen arolygon manylach o ran yr effaith bosibl ar y rhwydwaith priffyrdd lleol ynghyd â diogelwch y llain weledd yn y fynedfa arfaethedig. Yn ogystal, nodir bod angen tirlunio a thrin y terfyn cyn i bobl fyw yn y datblygiad a hynny er mwyn diogelu preifatrwydd y trigolion presennol.

Priffyrdd – Mewn perthynas â'r amodau, gwneir y sylwadau canlynol:

(04) (Cynllun Draenio) Mae'r cynllun draenio dŵr wyneb wedi ei drafod fel rhan o'r cytundeb a38.

(05) (Cynnal a chadw ffyrdd yr ystâd a'r system ddraenio yn y dyfodol) Rydym mewn trafodaethau o ran Cytundeb Mabwysiadu A38 ar gyfer mabwysiadu'r ffordd a'r system ddraenio dŵr wyneb gysylltiedig. Nid yw'r cytundeb yn ei le hyd yma. Ni ellir rhyddhau'r amod tan y bydd y Cytundeb wedi'i arwyddo.

Swyddog Llwybrau Troed – Mae llwybr troed cyhoeddus rhif 1 Tref Alaw fel y mae wedi'i gofnodi ar y map terfynol yn croesi'r ardal ddatblygu. Fodd bynnag, credir ei fod wedi'i gofnodi'n anghywir a'i fod mewn gwirionedd yn dilyn llwybr arall. Bydd Gorchymyn Addasu Map Terfynol yn cael ei weithredu er mwyn cywiro'r camgymeriad hwn.

Disgwyl sylwadau pellach ar amser ysgrifennu.

Draenio – Cais am gynllun rheoli a chynnal a chadw mewn perthynas ag elfennau cymunedol y system dŵr wyneb.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau wedi'u gwneud mewn perthynas â materion a allai achosi niwsans, torri creigiau, oriau gweithredu ac ati. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr awdurdod wedi gofyn am sylwadau pellach, yn benodol ar yr adroddiad tir llygredig a gyflwynwyd er mwyn rheoleiddio'r sefyllfa o ran amod (09) Tir wedi'i halogi.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd "GCAG" – Dim gwrthwynebiad i'r amrywiad arfaethedig i eiriad Amod 11. GCAC wedi derbyn a chymeradwyo'r WSI gan "Brython" cyn iddynt fynychu'r safle ac felly mae'r gwaith archeolegol hyd yma wedi cydymffurfio â'r gofynion cynllunio. Mae GCAC eto i dderbyn adroddiad ar y gwaith.

Ymgynghorydd Ecolegol – Mynegwyd pryderon i ddechrau nad oedd y Datganiad Methodoleg a gyflwynwyd o dan amod (10) yn bodloni'r gofynion. Yn dilyn y wybodaeth a gyflwynwyd (Adroddiad Gwaith Llanddeusant ar gyfer DU Construction, Kehoe Countryside Cyf, 22/05/2017) fe nodir fod yr adroddiad yn cadarnhau nad oedd unrhyw adar yn nythu yn bresennol ac nad oedd ychwaith unrhyw arwyddion o ystlumod yn y coed ar y safle ar adeg yr arolwg. O ganlyniad, mae'n ymddangos na chafodd unrhyw ddeddfwriaethau bywyd gwyllt eu torri er na ddarparwyd y wybodaeth cyn i'r datblygiad gael ei gyflawni.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd – Polisïau cynllunio perthnasol ac o ran elfen breswyl y cais fe eglurir nad yw'r cais yn cydymffurfio â'r polisi ond bod y pwysau y dylid ei roi ar y caniatâd blaenorol yn fater i'r sawl sy'n gwneud penderfyniad.

Dŵr Cymru – Argymell caniatâd amodol sy'n gofyn am gyflwyno cynllun draenio.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim sylwadau. Mewn sylwadau pellach fe nodwyd fod y wybodaeth a gyflwynwyd (Adroddiad Gwaith Llanddeusant ar gyfer DU Construction, Kehoe Countryside Ltd, 22/05/2017) mewn perthynas ag archwiliad cyn torri a datgymalu coed o dan amod (10) wedi canfod nad oedd unrhyw nodweddion a oedd yn addas i ystlumod nythu.

Cafodd y cais cynllunio ei hysbysebu drwy anfon llythyrau i hysbysu cymdogion a chyhoeddwyd hysbysiad yn y wasg. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 08.12.17. Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

47LPA966/CC: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl ynghyd â dymchwel yr hen safle ar dir yn Ysgol Gynradd Llanddeusant – Cymeradwywyd 03/10/2013.

47C149 Cais cynllunio llawn ar gyfer dymchwel rhan o'r ysgol bresennol, newid defnydd yr ysgol i fod yn swyddfa (Dosbarth B1), codi 10 annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau, cymeradwywyd yn amodol ar 28.07.17

47C149A/AD Cais i leoli 3 arwydd heb eu goleuo, cymeradwywyd yn amodol ar 03.08.17

47C149 Cais cynllunio llawn ar gyfer dymchwel rhan o'r ysgol bresennol, newid defnydd yr ysgol i fod yn swyddfa (Dosbarth B1), codi 10 annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau, cymeradwywyd yn amodol ar 28.07.17

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad – Mae'r safle sy'n destun i'r cais hwn wedi'i leoli yn y cefn gefn gwlad o dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLIC. Fel y disgrifir isod, mae newid wedi bod mewn polisïau datblygiadau cynllunio ers i ganiatâd cynllunio 47C149 gael ei roi.

Egwyddor y Datblygiad – Rhoddwyd caniatâd cynllunio (47C149) ar gyfer newid defnydd yr ysgol yn swyddfeydd ac ar gyfer codi 10 annedd ar 28.07.17, mae'r elfennau hyn o'r cais yn cael eu hasesu ar wahân isod.

O dan y cynllun datblygu blaenorol roedd safle'r cais o fewn ffin setliad Llanddeusant ac roedd y polisïau cynllunio perthnasol yn caniatáu trawsnewid adeiladau presennol yn swyddfeydd yn amodol ar feini prawf rhestredig. Mabwysiadwyd y CDLIC ar 31.07.17 ac yn unol â darpariaethau'r cynllun hwn, nid yw Llanddeusant wedi'i adnabod fel setliad ac mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau PCYFF 1.

Mae Polisi CYF 6 y CDLlC yn dal i ganiatáu i adeiladau yn y cefn gwlad gael eu haddasu at ddefnydd cyflogaeth megis swyddfeydd yn amodol ar y meini prawf y cydymffurfir gyda'r meini prawf a restrir ac o'r herwydd mae'r elfen hon o'r cais yn parhau i fod yn dderbyniol mewn egwyddor.

Gan ei fod o fewn ffin setliad Llanddeusant roedd y polisïau cynllunio perthnasol yn y cynllun datblygu blaenorol yn caniatáu datblygiad preswyl ar y safle yn amodol ar ofynion fforddiadwy a ystyrir ymhellach isod. Gan fod Llanddeusant a safle'r cais bellach wedi eu lleoli yn y cefn gwlad o dan y CDLlC, nid yw'r egwyddor o ddatblygiad preswyl bellach yn dderbyniol. Mae'r cais wedi'i hysbysebu fel gwyriad oddi wrth y cynllun datblygu presennol ac am y rheswm hwn mae'n cael ei gyfeirio at y pwyllgor cynllunio gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell caniatáu'r cais.

Yn ychwanegol at hynny mae polisïau eraill yn y CDLlC sydd bellach yn berthnasol o ran Tai Fforddiadwy (TAI 8), (ISA 4) Diogelu llecynnau Agored Presennol, Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd (ISA 5) a Chadwraeth dŵr (PCYFF 6) ac mae'r cais yn cael ei asesu mewn perthynas â'r darpariaethau hyn yn dilyn ystyriaeth o'r sefyllfa wrth gefn isod.

Fel yr eglurwyd yng nghyflwyniad yr adroddiad hwn mae'r datblygiad wedi dechrau o fewn y cyfnod amser statudol ond ar hyn o bryd mae'n torri'r amodau cynllunio a restrir. Gan nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r CDLlC fel a ddisgrifir uchod gellir ond ei ystyried yn dderbyniol os yw'r caniatâd cynllunio 47C149 wedi ei weithredu'n gyfreithlon ac yna bod yr hyn a gyfeirir ato fel 'sefyllfa wrth gefn' yn parhau lle mae'r caniatâd yn parhau i fod ar gael. Er mwyn penderfynu a yw'r datblygiad a weithredir yn gyfreithlon mae angen rhoi ystyriaeth i gyfreithiau achosion cynllunio sy'n cynnwys y pwyntiau canlynol ac y gellir eu gweithredu'n ddilyniannol:

1. A yw'n rag-amod i ddatblygiad cyfreithlon ac os felly, a gydymffurfiwyd ag ef;
2. Os na chydymffurfiwyd ag ef, a fedr y datblygwr brofi un o'r eithriadau cydnabyddedig mewn cyfraith achos, sef, er enghraifft, nad yw'r amod a dorrwyd yn ganolog i'r ffaith nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio ac nad ydyw o'r herwydd yn gwneud y datblygiad yn anghyfreithlon.
3. A fyddai penderfyniad i ddechrau camau gorfodi yn destun adolygiad barnwrol e.e. gan y byddai'n afresymol neu'n gamddefnydd o bŵer.

O ran y meini prawf yn yr amodau cynllunio cyntaf mae (02) (deunyddiau allanol), (04) (draenio dŵr budr a dŵr wyneb), (05) (cynnal a chadw ffyrdd y stad), (07), (lleiniau gwelededd), (09), (tir wedi'i halogi), (10) (datganiad dull gwaith llwyni) a (11) (archeoleg) i gyd yn amodau nad yw'r datblygwyr
wedi cydymffurfio â nhw.

Gan symud ymlaen i faen prawf 2. Nid yw (02) (deunyddiau allanol), (05) (cynnal a chadw ffyrdd y stad) a (10) (datganiad dull gwaith llwyni) yn cael eu hystyried yn ganolog i'r datblygiad a gymeradwywyd i'r graddau y bydd methiant i gydymffurfio â nhw yn gwneud y datblygiad yn anghyfreithlon.

Mewn perthynas â'r trydydd maen prawf o ran yr amodau (04) (draenio dŵr budr a dŵr wyneb), (07), (lleiniau gwelededd) a (11) (archeoleg) mae manylion digonol wedi eu cyflwyno er mwyn gallu rhyddhau'r amodau hyn yn ddigonol (sef y sefyllfa ar gyfer yr amodau eraill hefyd) a fel y gellir gweld o'r rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag ymgynghori, mae'r holl ymgyngoreion perthnasol y n fodlon gyda'r manylion draenio. Ystyrir amod (07) mewn perthynas â phriffyrdd mewn mwy o fanylder isod. Ni fyddai'n ddoeth felly cychwyn camau gorfodaeth.

I grynhoi felly fe ystyrir bod caniatâd cynllunio 47C149 wedi ei weithredu'n gyfreithlon a'i fod ar gael gan fod y sefyllfa "wrth gefn" yn parhau. Gellir ystyried bod y cynnig yn y cais hwn yn dderbyniol er y ffaith ei fod bellach wedi ei leoli yn y cefn gwlad gwlad o dan y cynllun datblygu presennol lle nad yw datblygiadau tai newydd o'r fath yn cael eu caniatáu.

Gan fod caniatâd cynllunio 47C149 yn parhau i fodoli mae'r egwyddor o'r datblygiad ar dir yr ysgol a'r caeau chwarae wedi ei sefydlu er darpariaethau ISA4 y gellir eu gweithredu er mwyn amddiffyn ardaloedd lle mae'r meini prawf yn berthnasol. Yr yn modd, nid yw'n bosibl gofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg o dan Bolisi PS1, darpariaeth llecyn agored yn unol â pholisi ISA5 neu ddatganiad cadwraeth dŵr (PCYFF 6).

Cafodd y caniatâd cynllunio presennol ei gymeradwyo yn amodol ar gytundeb cyfreithiol yn nodi'r angen am 3 uned tai fforddiadwy (30%) o dan y cynllun datblygu blaenorol ac o ystyried y dystiolaeth o'r angen a nodwyd gan Bennaeth Gwasanaethau Tai y Cyngor, ystyrir bod hyn yn berthnasol i'r cais presennol a bydd amrywiad i'r cytundeb cyfreithiol presennol yn angenrheidiol fel ei fod yn berthnasol i'r cais sy'n destun i'r adroddiad hwn.

Mynediad – Rhoddwyd caniatâd cynllunio 47C149 yn amodol ar amod cynllunio (07) a oedd yn gofyn am fanylion y lleiniau gwelededd arfaethedig sy'n darparu gwelededd di-rwystr i yrwyr y naill ochr i'r fynedfa i gerbydau i'r briffordd ac fe'i ddarparwyd cyn i'r datblygiad ddechrau. Fel yr eglurwyd yn flaenorol, ni ddarparwyd y manylion hyn ac mae'r datblygiad yn torri'r amod cynllunio hwn. Mae'r manylion hyn bellach wedi eu cyflwyno gyda'r cais sy'n destun yr adroddiad hwn ac fel a nodir yn yr adran o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud ag ymgynghori ac mae'r manylion hyn yn dderbyniol yn amodol ar yr amodau cynllunio sy'n cael eu hargymell.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn mae cynllun diwygiedig sy'n dangos mân newidiadau i'r fynedfa gerbydau a'r lleiniau gwelededd angenrheidiol yn cael ei ystyried. Bydd y cynllun yn cael ei dynnu at sylw'r cymdogion ac fe ofynnir am safbwyntiau'r adran Briffyrdd ac mae'r argymhelliad yn gofyn bod pwerau'n cael eu dirprwyo ar y materion hyn.

Tirlunio – Roedd Amod (03) o ganiatâd cynllunio 47C149, er nad oedd yn amod cynsail, yn gofyn bod manylion tirlunio, ffensio ac ati yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gan nad yw'r manylion hyn wedi eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio mae amod cynllunio wedi'i atodi sy'n gofyn i'r datblygwyr gyflwyno'r manylion hyn ar gyfer eu cymeradwyo.

7. Casgliad

O ystyried bod caniatâd cynllunio eisoes ar gael ac yn ddilys, ac er bod rhan breswyl y cais bellach yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu mewn modd na fyddai fel arfer yn dderbyniol, argymhellir y dylid caniatáu'r cais gan fod caniatâd 47C149 yn parhau i fodoli.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 fe ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru fwy ffyniannus a gwydn o ran y gwelliannau economaidd a fyddai'n codi fel rhan o'r datblygiad hwn.

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 caniatâd cynllunio yn cael ei ryddhau o dan adran 73A yn amodol ar gwblhau gweithred amrywiad mewn perthynas â'r cytundeb cyfreithiol dyddiedig 07.07.17 a'i fod yn cael ei gwblhau mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 47C149 fel ei fod yn berthnasol i'r cais y mae'r adroddiad hwn yn ymwneud ag ef. Yn dilyn hynny, rhoddir caniatâd yn amodol ar yr amodau cynllunio canlynol:

(01) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn cydymffurfiaeth lawn â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwyir ac sydd wedi eu cynnwys ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill megis yr rhai a nodir isod, oni bai y nodir fel arall mewn unrhyw amodau o'r caniatâd cynllunio hwn:

Llun	Cyfeirnod	Adolygiad
Cynllun Lleoliad Safle	A.00.1	
Gosodiad Presennol	12515 EL (--) 01	

Graddau'r Dymchwel	12515 EL (--) 03	
Arolwg Topo Safle	A.00.2	
Llain Weledig Arfaethedig yn y Fynedfa (Wedi'i gosod yn ôl 2.0m)	EL (92) 05	B
Toriadau Hir a Chroestoriadau Priffordd Arfaethedig Rhif 1	EA (92) 01	B
Toriadau Hir a Chroestoriadau Priffordd Arfaethedig Rhif 2	EA (92) 01	C
Toriadau Hir Draeniad Tudalen 1 o 2	EA (95) 01	D
Toriadau Hir Draeniad Tudalen 2 o 2	EA (95) 02	B
Gosodiad arfaethedig y Brifffordd	EL (92) 01	F
Manylion Adeiladu'r Brifffordd Arfaethedig	EA (92) 03	
Gosodiad Adran 38 y Brifffordd a Mabwysiadau Draeniad Arfaethedig	EL (95) 03	D
Wyneb, ymyl y ffordd a llinellau gwyn arfaethedig.	EL (94) 01	C
Gosodiad Draeniad Adran 104 arfaethedig	EL (95) 01	I
Tai 531	A.02.1	
Tai 421	A.03.1	
Taflen Manylion Draenio Arfaethedig 1 o 2	EA (95) 03	
Taflen Manylion Draenio Arfaethedig 2 o 2	EA (95) 04	

Adroddiad Gwaith Llanddeusant (Kehoe Countryside Ltd) 22.05.2017.		
Cynllun Ymchwilio ysgrifenedig ar gyfer Briff Archeolegol Ysgol Llanddeusant (Brython Archaeology) Gorffennaf 2017	**B1704.01.01**	
Datganiad Dull (DU Construction Ltd)		

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

(02) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion draenio sydd wedi eu cymeradwyo yma. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir tan y bydd systemau ar gyfer y safle wedi eu cwblhau a'u bod yn gwbl weithredol.

Rheswm: Er bydd amwynder preswyl ac er mwyn sicrhau bod y safle yn draenio mewn modd digonol.

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

(03) O fewn mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio a roddir bydd manylion ynghylch dylunio ac adeiladu'r system draenio dŵr wyneb arfaethedig y safle yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer cadarnhad ysgrifenedig a bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo yn unol â darpariaethau'r amod hwn cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle wedi'i ddraenio'n ddigonol.

(04) O fewn mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio a roddir bydd dyluniadau manwl a manylion ynghylch adeiladu'r ffordd arfaethedig ar gyfer y stad, yn cynnwys y system goleuadau stryd, yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer cadarnhad ysgrifenedig. Bydd y manylion i'w cyflwyno yn cynnwys amserlen ar gyfer cyflawni'r gwaith a bydd y datblygiad wedi hynny yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a chyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(05) O fewn mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio a roddir bydd Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer ffordd yr ystâd ac amserlen ar gyfer cyflawni'r mesurau hyn yn cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer cadarnhad ysgrifenedig. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo ac yn cael ei gynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod gan y safle system ddraenio bwrpasol ac er budd diogelwch y briffordd.

(06) Bydd y cyfleusterau parcio ceir ar gyfer pob annedd yn cael eu cwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwyir cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd honno'n a bydd yn cael ei chadw wedyn i'r diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(07) O fewn mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio a roddir bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu "CRhTA" yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer cadarnhad ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cynnwys o leiaf, ond ni fydd yn gyfyngedig i:

i) Y math, maint a nifer a'r llwybr i'r safle ac oddi yno a ddefnyddir gan gerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau sy'n danfon nwyddau
ii) Lle parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safle ac ymwelwyr
iii) Llwytho a dadlwytho peiriannau trwm a deunyddiau
iv) Storio peiriannau trwm a deunyddiau
v) Cyfleusterau golchi olwynion neu fesurau tebyg er mwyn atal mwd ac ati rhag cael ei gario ar y briffordd.
vi) Arolwg cyflwr cyn dechrau o'r briffordd yn ardal y safle.

Bydd yr ymgeisydd yn sicrhau y glynir wrth ofynion y Cynllun a gymeradwyir drwy gydol y gwaith o adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth rhesymol a phriodol mewn perthynas â gweithgareddau adeiladu er budd amwynder a diogelwch y briffordd.

(08) Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir yma tan y bydd y lleiniau gwelededd a ddangosir ar y lluniau sydd wedi'u cymeradwyo wedi'u darparu y naill ochr a'r llall i'r fynedfa a bydd yr ardal o fewn y llain welededd yn cael ei chadw'n rhydd o unrhyw rwystr sydd dros 1 metr o uchder uwchben lefel sianel ochr agosaf y ffordd gerbydau.

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar bydd diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(09) O fewn 3 mis i'r caniatâd cynllunio a ganiateir yma bydd manylion llawn tirlunio'r safle a manylion y ffensys, waliau a'r mathau eraill o derfynau yn cael eu cyflwyno ar gyfer caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Caiff y manylion eu cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn a byddant yn cynnwys tirlunio ar hyd ffin gorllewinol safle'r cais.

Rheswm: Er budd amwynder yr ardal leol.

(10) Bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio sydd wedi'i gymeradwyo o fewn cyfnod o bum mlynedd o'r adeg plannu ac sy'n methu â sefydlu, sy'n cael eu difrodi neu sy'n cael afiechyd, sy'n marw neu sy'n cael ei dynnu am unrhyw reswm yn cael ei amnewid yn ystod y cyfnod plannu nesaf gan goeden neu lwyn sydd o fath, maint ac aeddfedrwydd i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal leol.

(11) Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau mewn cydymffurfiaeth caeth â'r fanyleb a gymeradwyir (Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer Briff Gwylio Archeolegol Ysgol Llanddeusant (Brython Archaeology) Gorffennaf 2017).

Rheswm: Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol.

Er gwybodaeth

1. Nid yw'r rhybudd hwn o benderfyniad yn rhoi unrhyw ganiatâd o dan y ddeddfwriaeth briffyrdd berthnasol. Bydd angen caniatâd yr awdurdod priffyrdd o dan Ddeddf Priffyrdd 1980 a/neu Deddf Ffyrdd a Gwaith Stryd 1991 mewn perthynas ag unrhyw waith o fewn y briffordd er mwyn cysylltu ffordd yr ystâd arfaethedig â'r briffordd sy'n gynaliadwy ar gost y cyhoedd. Noder: Mae'n drosedd gwneud unrhyw waith heb drwydded neu heb awdurdod ar y briffordd. Fel rhan o'r broses ganiatâd, efallai y bydd angen darparu manylion

ychwanegol a/neu gyflawni gwaith ychwanegol o fewn y briffordd y tu hwnt i'r hyn sydd wedi'i ddangos ar y cynlluniau caniatâd cynllunio sydd wedi'u cymeradwyo er mwyn cydymffurfio'n llawn â gofynion yr awdurdod priffyrdd.

2. Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb ffordd sy'n mynd i mewn i'r safle o ganlyniad i'r datblygiad. Cyfrifoldeb y datblygwr yw sicrhau bod mesurau digonol yn eu lle er mwyn delio â dŵr wyneb ac er mwyn draenio'r safle'n effeithiol.

3. Bydd unrhyw addasiadau, adleoli a/neu warchodaeth o unrhyw wasanaethau statudol a/neu gelfi stryd o fewn y briffordd a allai fod yn angenrheidiol o ganlyniad i'r datblygiad a ganiateir yn gyfrifoldeb i'r ymgeisydd a byddant yn cael eu talu amdanynt gan yr ymgeisydd. Lle bydd offer neu gelfi stryd yn berchen i'r awdurdod priffyrdd, rhaid i unrhyw waith addasu, amnewid neu warchod yr eiddo hwnnw gael ei wneud gan yr awdurdod priffyrdd a bydd yn rhaid i'r ymgeisydd dalu am y gwaith hwnnw.

4. Mae enwi a rhifo yn swyddogaeth gyfreithiol i'r Cyngor, i ddyrannu rhifau ac enwau ffyrdd i ddatblygiadau newydd ac addasiadau. Mae mwy o wybodaeth ar gael ar ein gwefan sy'n egluro'r broses o ofyn am gyfeiriadau postio ac enwau strydoedd, gellir cael mwy o wybodaeth drwy'r ddolen: http://www.ynysmon.gov.uk/trafnidiaeth-a-ffyrdd/lonydd-priffyrdd-a-phalmentydd/enwi-strydoedd-a-rhifo-eiddo

5. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cadw'r hawl i ddefnyddio Adran 59 Deddf Priffyrdd 1980 "Adfer costau o ganlyniad i draffig anarferol" fel yr ystyrir yn angenrheidiol, i adennill costau mewn cysylltiad ag unrhyw ddifrod a wneir i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i adeiladu'r datblygiad.

6. Lle bydd amod cynllunio yn gofyn am gyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw, gall amod o'r fath ond gael ei weithredu fel arfer yn dilyn tystiolaeth Cytundeb Mabwysiadu wedi'i arwyddo a'i selio yn nodi bod Cwmni Rheoli Corfforedig wedi ei ffurfio. Lle bwriedir mabwysiadu ffordd stad newydd gan yr awdurdod priffyrdd, cynghorir yr ymgeisydd i wneud cais am y cytundeb mabwysiadu angenrheidiol o dan Adran 38 o Ddeddf Priffyrdd 1980 cyn gynted â phosib. Ni fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw oedi i brosiect y datblygwr na'u methiant i gydymffurfio ag amod o'r fath o ganlyniad i gais hwyr am y cytundeb(au) angenrheidiol.

7. Amgáu memo Hawliau Tramwy Cyhoeddus 04.12.18.

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

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

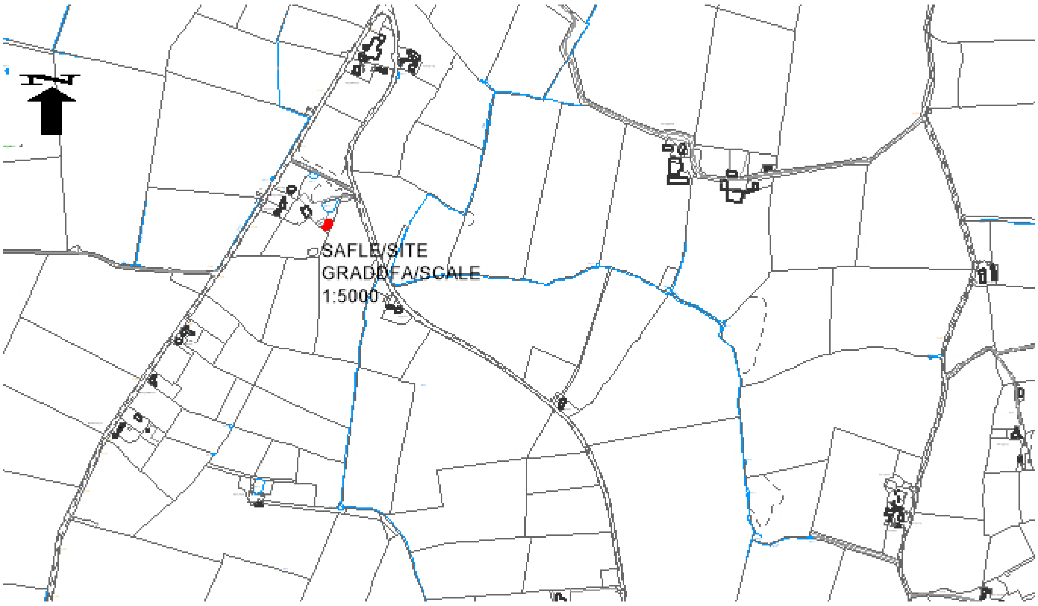
Rhif y Cais: **13C183E/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr John Rowlands

Cais llawn i gadw carafan sefydlog ar gyfer defnydd preswyl gan weithiwr menter gwledig am gyfnod dros dro o 3 mlynedd ar dir yn / Full application for the retention of the use of a static caravan for residential purposes by a rural enterprise worker for a temporary period of 3 years on land at

Bodlas, Bodedern



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â'r hyn sy'n angenrheidiol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio llawn i gadw a defnyddio carafán sefydlog at ddibenion preswyl gan weithiwr menter wledig am gyfnod dros dro o 3 blynedd.

Mae'r garafán sefydlog wedi'i lleoli tuag at ochr Ogleddol tir yr ymgeisydd, tua 75m i'r Dwyrain o anheddau y cyfeirir atynt fel Seren Las, Windy Ridge ac Eithinog ar gyrion pentref Bodedern.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw lleoli carafán sefydlog dros dro a'i defnyddio mewn cysylltiad â menter wledig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisïau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

3. Brif Bolisïau

PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblgyu

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

Nodyn Cyngor Technegol 6: **Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy – paragraffau 4.6 – 4.12.**

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cllr Llinos Medi Huws) – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cllr John Griffiths) – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cllr Kenneth Hughes) – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Cadarnhad bod cyflwr y tir i'w weld yn addas i ffosydd cerrig allu cael eu defnyddio fel ffordd o warediad ac er bod y gwerth hidlo yn gyflymach na'r gwerth uchaf sy'n cael ei argymell, ar yr amod y defnyddir cyfrwng hidlo derbyniol o fewn y ffos gerrig fe allai'r raddfa fod wedi gostwng i'r fath lefel fel ei bod yn syrthio o fewn y raddfa dderbyniol.

Dŵr Cymru – Dim sylwadau oherwydd bwriedir defnyddio tanc septig.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim sylwadau

Priffyrdd – Argymell caniatâd amodol.

Llwybrau – Dim gwrthwynebiad

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

UPCC – Darpariaethau TAN 6 yn caniatáu darparu llety dros dro lle nad yw’r achos wedi’i brofi’n gyfan gwbl ar gyfer annedd barhaol.

Ymgynghorwyr Amaethyddol Reading – Darparwyd asesiad o’r cais ac nid oes gwrthwynebiad i ddefnydd dros dro o garafán sefydlog.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law mewn ymateb i gyhoeddusrwydd statudol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

13C183 - Cais i bennu os oes angen hysbysiad ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer storio bwyd anifeiliaid a peiriannau ar dir ger Seren Las, Bodedern – Datblygiad a Ganiateir – 19.11.13

13C183A - Cais amlinellol gyda mynedfa wedi'i chynnwys ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol a gosod system trin carthffosiaeth ar dir ger Seren Las, Bodedern – Gwrthod 8.1.14

13C183B/RUR - Cais llawn ar gyfer codi annedd mentrau gwledig, gosod system trin carthffosiaeth ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger Seren Las, Bodedern – Gwrthod 2.7.15

13C183C - Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer codi twnnel poli ar dir yn Eithinog, Bodedern – Datblygiad a Ganiateir 20.4.15

13C183D/RUR - Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ar dir yn Bodlas, Bodedern – Wedi’i Dynnu’n ôl 20.11.17

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer annedd menter wledig ar y tir ym mis Chwefror 2015 ond gwrthodwyd y cais ym mis Gorffennaf 2015 ar y sail nad oedd tystiolaeth ddigonol wedi’i darparu i brofi’r angen am annedd barhaol ar y safle.

Cyflwynwyd cais pellach ym mis Awst 2017 ac yn dilyn hynny fe dynnwyd y cais yn ôl ym mis Tachwedd 2017.

Nod hirdymor yr ymgeisydd yw sicrhau caniatâd cynllunio ar gyfer annedd i weithwyr menter wledig ar y safle a fydd yn gweithio’n llawn amser ar y fenter ond hyd yma nid yw wedi gallu bodloni’r gofynion ymarferol ac ariannol angenrheidiol fel y gellir rhoi caniatâd o’r fath.

Does dim polisi penodol wedi’i gynnwys o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mewn perthynas â cheisiadau am dai yn y cefn gwlad ac mae paragraffau 6.4.36 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd yn rhaid i’r datblygiad fodloni polisi cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (TAN 6).

Mae Paragraff 9.3.6 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9) yn nodi bod angen cyfiawnhad arbennig ar gyfer tai yn y cefn gwlad agored, er enghraifft lle maent yn hanfodol er mwyn galluogi gweithiwr menter gwledig i fyw yn agosach at y man gwaith. Mae paragraff 9.3.7 yn cadarnhau, mewn amgylchiadau o’r fath, bod yn rhaid i’r meini prawf a nodir yn TAN 6 gael ei fodloni.

Mae paragraff 4.6.2 o TAN 6 yn nodi, lle nad yw’r achos am anheddau newydd ar fentrau newydd wedi’i brofi’n gyfan gwbwl, fe allai fod yn briodol i’r awdurdod cynllunio brofi’r dystiolaeth drwy roi caniatâd i lety dros dro am gyfnod cyfyngedig. Mae’n nodi ymhellach y bydd tair blynedd yn briodol fel arfer er mwyn sicrhau bod yr amgylchiadau’n cael eu hasesu’n llawn.

Mae'n amlwg o geisiadau blaenorol nad yw'r ymgeisydd, hyd yma, wedi gallu bodloni'r gofynion ymarferol ac ariannol angenrheidiol er mwyn gallu sicrhau caniatâd ar gyfer annedd parhaol. Mae'r fenter bresennol yn gymharol newydd ac ar raddfa fach gyda chynlluniau ar gyfer ehangu yn rhai a allai olygu y bydd y gofynion yn cael eu bodloni rhyw dro yn y dyfodol.

Mae'r daliad presennol yn ymestyn i 6.8ha (16.8 acer) o dir sy'n berchen i Bodlas a 14.6ha (36 acer) o dir pori sydd wedi'i sicrhau'n ddiweddar ac mae'r busnes presennol yn seiliedig ar y canlynol:

- Magu a gwerthu lloeau wedi'u 'dyfnu neu wartheg stôr o ddiadell o 28 o wartheg sugno a 22 o loeau sy'n cael eu prynu i mewn
- Magu a gwerthu wyn tew gan ddiadell o 51 o ddefaid a 100 o ddefaid mynydd a brynir i mewn bob blwyddyn.
- Gorffen 35 o foch ifanc a brynir i mewn
- Hyfforddi a gwerthu 6 ci defaid a brynir i mewn
- Cynhyrchu byrnau mawr gwywair

Mae cynigion i ehangu'r fenter yn cynnwys:

- Rhentu 56.7 ha (140 acer) pellach o dir yn Llanddeusant, gyda'r opsiwn i rentu tir ychwanegol petai angen er mwyn cefnogi'r daliad
- Cynyddu'r ddiadell o ddefaid i 265 (250 o ddefaid masnachol a 15 o ddefaid o dras)
- Ymestyn y gweithgareddau magu lloi i ddau lwyth o 40 o loi a brynir i mewn bob blwyddyn.
- Gorffen 35 o foch ifanc a brynir i mewn tu allan
- Cynhyrchu 8 o gŵn bach a hyfforddi 4 ci defaid y flwyddyn

Er mwyn gallu caniatáu annedd barhaol, mae hefyd yn angenrheidiol bod angen ymarferol eisoes yn bodoli ar gyfer cael gweithiwr ar y safle. Lle mae'r angen ymarferol yn ddibynnol ar newid arfaethedig yng ngraddfa a/neu natur menter, byddai fel arfer yn cael caniatâd am lety dros dro yn y lle cyntaf hyd oni fyddai'r amgylchiadau hynny'n bodoli.

Tra nodir bod y fenter bresennol yn broffidiol ac yn iach, a bod y fenter ehangach yn ddigon proffidiol er mwyn cwrdd â'r holl gostau llafur a chostau ariannu gwirioneddol a'r costau a ragwelir yn y dyfodol, mae'r ymgeisydd ar hyn o bryd yn rheoli'r fferm tra'n gweithio llawn amser yn rhywle arall ac mae'r Cynllun Busnes yn derbyn nad yw'n gallu cynnal gweithiwr amser llawn fel y mae pethau ar hyn o bryd ac nad yw felly'n gallu bodloni'r gofyniad o ran tystiolaeth y gellid caniatáu annedd barhaol a'i fod yn ddibynnol ar ddatblygiad arfaethedig y busnes a'r perfformiad economaidd a ragwelir.

Lle mae ansicrwydd, yr hyn a nodir yn TAN6 yw y dylid caniatáu llety gweithir am gyfnod dros dro a fyddai'n galluogi'r amgylchiadau arfaethedig i ddatblygu er mwyn gallu asesu'r sefyllfa yn llawn.

Mae'r Cynllun Busnes a gyflwynwyd yn nodi'r sail ar gyfer datblygiad y fenter bresennol ym Modlas o ran y byddai, ar ei ffurf arfaethedig, ar raddfa ac o natur sy'n golygu y byddai angen presenoldeb a goruchwyliaeth gweithiwr amser llawn ac y byddai'n llawer mwy proffidiol. Mae'r amgylchiadau hynny yn destun peth ansicrwydd ac fe fyddai felly'n briodol galluogi datblygiad y fenter drwy ddarpariaeth llety gweithiwr dros dro.

Mae'r fenter wedi datblygu'n ddiweddar gydag ychwanegiad tir rhent a chynorthwywyd hyn gyda'r ffaith bod rhywun yn aros yn barhaol yn y garafán sefydlog. Byddai ymestyn y caniatâd i ddefnyddio'r llety hwn o bosibl yn caniatáu gwireddiad yr amgylchiadau a gynigir yn y Cynllun Busnes ac y gellid cwrdd â gofynion y profion am lety parhaol mewn modd sy'n fwy clir.

Ar y sail hon ac yn unol â'r arweiniad a nodir yn TAN 6, ystyrir bod darparu llety dros dro ar y safle yn dderbyniol fel y gall yr ymgeisydd ddatblygu'r busnes.

Cadarnheir yn y cais bod y garafán sefydlog wedi bod yn cael ei defnyddio ers mis Rhagfyr 2016 a bydd angen cymryd y cyfnod hwn i ystyriaeth wrth benderfynu ar gyfnod y caniatâd dros dro.

Felly, ar y sail bod rhywun wedi bod yn byw yn y garafán sefydlog ers blwyddyn a 3 mis, ystyrir bod caniatâd o ddwy flynedd yn briodol yn y sefyllfa hon a hynny er mwyn rhoi digon o amser i'r ymgeisydd brofi'r angen am annedd barhaol ar y safle yn unol â gofynion TAN 6.

7. Casgliad

Yn unol â'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn TAN 6, ystyrir bod cadw'r carafán sefydlog am gyfnod dros dro i ddibenion preswyl gweithiwr menter wledig yn dderbyniol gydag amodau.

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 bod 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 cael gwared ar carafán statig a ganiateir yma oddi ar y tir erbyn 31 Mawrth 2020.

Rheswm: Am gyfnod dros dro'n unig y mae'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd.

(02) Darperir lle parcio o fewn y cwrtil ar gyfer isafswm o 3 car, ynghyd â lle i gerbydau droi er mwyn galluogi cerbydau i fynd i mewn a gadael y safle mewn gêr blaen ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod parcio cerbydau a throi yn cael ei gyfyngu i'r safle, er budd diogelwch y briffordd.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 13C183E/ENF a restrir isod:

Rhif Dyluniad	**Dyddiad a dderbyniwyd**	**Disgrifiad Dyluniad**
BOD/17/01	**11/10/2017**	**Cynllun Lleoliad**
BOD/17/02	**11/10/2017**	**Cynllun Safle**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

This page is intentionally left blank

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

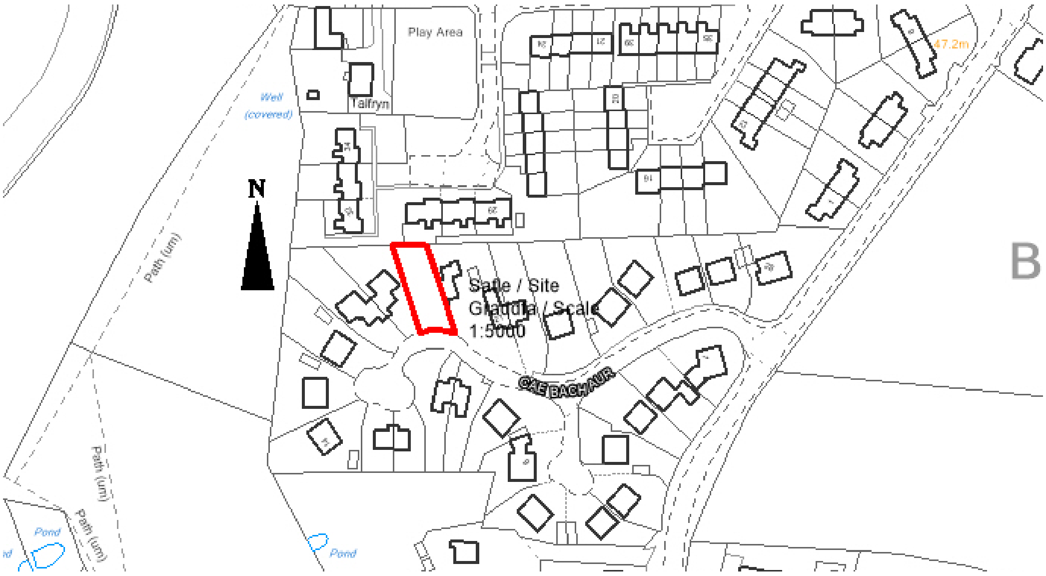
Rhif y Cais: **14C47R/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Richard Burns

Cais ôl-weithredol ar gyfer codi porth car yn / Retrospective application for the erection of a carport at

19 Cae Bach Aur, Bodffordd



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd Dylan Rees -oherwydd y dyluniad a'i fod yn ymddangos nad yw'n cydweddu â gweddill y stad.

1. Y Safle a'r Cynnig

Mae'r cais am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer porth car a adeiladwyd o flaen y byngalo.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Bodffordd ar stad Cae Bach Aur.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, ac a yw'n dderbyniol o ran ei leoliad a'i ddyluniad a'i effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal a mwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Dylan Rees) – wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu oherwydd ei ddyluniad a'r ffaith yr ymddengys nad yw'n cydweddu â gweddill y stad.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Nicola Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Bob Parry) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad, nid yw'r porth car yn cael unrhyw effaith andwyol ar y brifffordd gyhoeddus.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Arddangoswyd hysbysiadau ger y safle ac ysgrifennwyd at breswylwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/02/2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd dau lythyr a chrynhoir y prif bwyntiau isod:

- Nid yw'r strwythur yn cydweddu â'r tai cyfagos oherwydd ei uchder a'i edrychiad.
- Mae'r strwythur wedi'i leoli o flaen yr eiddo ac yn agos at ffordd y stad
- Pryder ynghylch effaith y strwythur ar werthoedd eiddo.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C47G – Addasu ac ehangu yn 19 Cae Bach Aur, Bodfforddd – Caniatáu 05/03/1997

14C47N – Codi ystafell haul ynghyd â chadw'r porth car yn 19 Cae Bach Aur, Bodffordd – Caniatáu 29/07/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth ac mae'n gais am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw porth car.

Mae'r ffaith bod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol yn amherthnasol wrth benderfynu arno. Nid yw'n weithredol droseddol i wneud gwaith datblygu heb gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae yna ddarpariaethau o fewn y Ddeddf Gynllunio i ganiatáu ar gyfer gwneud cais am ganiatâd cynllunio yn ôl-weithredol.

Mae paragraff 14.2.3 y Llawlyfr Rheoli Datblygu yn nodi, wrth ystyried camau gorfodaeth, mai'r mater a ddylai fod o bwys i'r awdurdod cynllunio lleol yw a fyddai torri'r rheol gynllunio yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau'r cyhoedd neu'r defnydd cyfredol o dir ac adeiladau sy'n haeddu cael eu diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodaeth fod yn gymesur â'r tor-rheol; mae'n amhriodol fel arfer i gymryd camau gorfodaeth ffurfiol am dorri rheol gynllunio mewn modd dibwys neu am doriad technegol nad yw wedi achosi unrhyw niwed i fwynderau cyhoeddus. Yr hyn y dylid ei wneud yw cywiro effeithiau'r tor-rheol, yn hytrach na chosbi'r sawl sy'n gyfrifol. Ni ddylid cymryd camau gorfodaeth 'chwaith dim ond i reoleiddio datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer ond sy'n dderbyniol fel arall.

Mae Polisi PCYFF1 y CDLl ar y Cyd yn datgan y bydd cynigion o fewn ffiniau datblygu yn cael eu cymeradwyo yn unol â pholisïau a chynigion eraill y cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Ar y sail bod y safle o fewn y ffin ddatblygu, mae'n cydymffurfio ag egwyddor polisi PCYFF1 ar yr amod bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol eraill.

Y polisi mwyaf perthnasol sy'n berthnasol i'r datblygiad dan ystyriaeth yw polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle.

Yn unol â'r polisi, mae'n rhaid i ddatblygiadau ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'r cyd-destun amgylcheddol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Mae'n rhaid i ddatblygiadau gydymffurfio â'r meini prawf rhestredig lle bo'n berthnasol, gan gynnwys bod raid i ddatblygiadau ategu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran lleoliad, edrychiad, maint, uchder, mas a drychiadau.

Lleolir y porth car o flaen y byngalo ac fe'i hadeiladwyd yn bennaf o bren gyda phileri wedi eu gwneud o frics ar un ochr a tho rhychog. Mae wedi ei adeiladu i safon uchel.

Gan fod yr eiddo ar lôn ben-gaead mae effaith y porth car ar gymeriad ac edrychiad yr ardal wedi'i chyfyngu felly i'r cyffiniau agos, a'i fwriad yw darparu man parcio dan do i gerbydau'r deiliad ac nid yw'n effeithio felly ar fwynderau eiddo cyfagos.

Er ei fod yn wir nad yw'r strwythur yn ategu nac yn gwella cymeriad nac edrychiad yr ardal, ar ôl pwyso a mesur, ystyrir nad yw ei effaith mor andwyol y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac nid ystyrir bod y datblygiad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad a mwynderau'r ardal na deiliaid 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 â amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif 14C47R/ENF a restrir isod:

Rhif Dyluniad	**Dyddiad a dderbyniwyd**	**Disgrifiad o'r Cynllun**
	10/01/2018	**Cynllun Lleoliad (1:2500)**
	10/01/2018	**Cynllun Lleoliad (1:1250)**
	10/01/2018	**10 x amrwy ffotograffau yn nodi dimensiynau**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

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

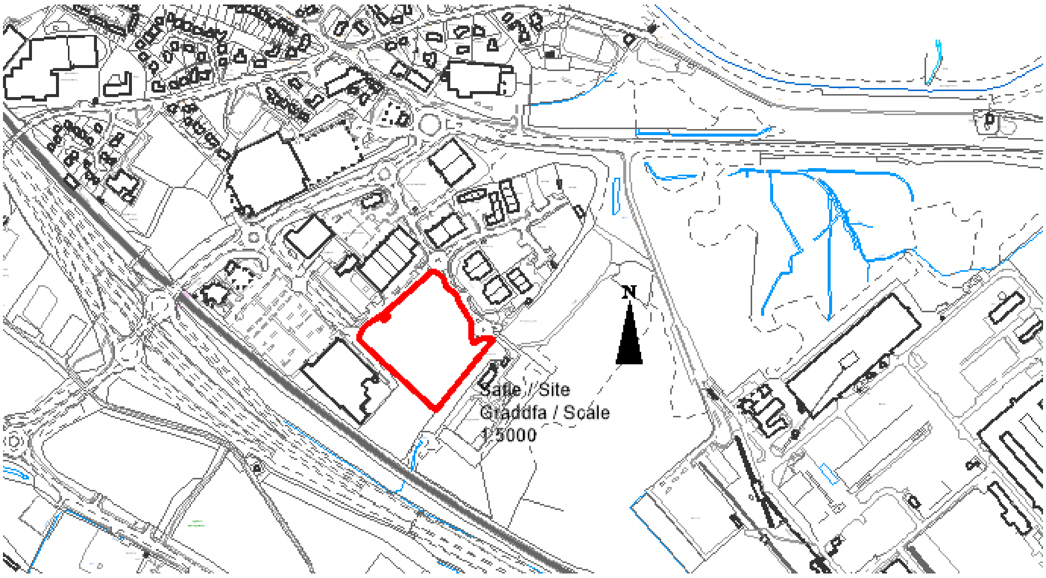
Rhif y Cais: **19LPA1023B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer codi 10 uned busnes (Dosbarth B1, B2 a B8) ar dir yn yr hen / Full application for the erection of 10 business units (Class B1, B2 and B8) on land at the former

Safle Heliport Site, Stad Diwydiannol Penrhos Industrial Estate, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen ar Stad Ddiwydiannol Penrhos ac mae'n 1.70 hectar o faint.

Mae safleoedd adwerthu ar ffiniau safle'r cais i'r gorllewin (Morrison's) a'r gogledd-orllewin. I'r dwyrain mae unedau diwydiannol sy'n rhan o Stad Ddiwydiannol Penrhos. I'r de-ddwyrain mae gwaith trin dŵr gwastraff Dŵr Cymru.

Cais cynllunio llawn yw hwn am 10 uned fusnes ar gyfer dibenion diwydiannol B1, B2 a B8 gydag arwynebedd llawr allanol o 2,766m2. Ceir mynediad i'r safle o gylchfan fach oddi ar Stad Ddiwydiannol Penrhos. Mae'r cynigion yn cynnwys llecynnau parcio ceir ar gyfer 61 o gerbydau, lle cadw beiciau, lle cadw biniau a gwaith tirlunio.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr sydd wedi bod yn destun gofynion cyn-ymgeisio statudol.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor Datblygu ar Dir Diwydiannol
Ystyriaethau Cynaliadwyedd Lleoliadol
Effaith ar yr AHNE
Ystyriaethau Economaidd
Ystyriaethau Iaith Gymraeg

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017)
PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
PS 4: Cludiant Cynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd

TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 5: Rheoli Carbon
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 7: Technoleg Ynni Adnewyddadwy
PS 13: Darparu Cyfleon am Economi Ffyniannus

CYF 1: Diogelu, Dyrannu a Chadw Unedau a Thir ar gyfer Defnydd Cyflogaeth
PS 19: Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd Naturiol lle bo'n Briodol
AMG1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 9 (2016) "PCC"

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

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

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007) "TAN 18"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017) "TAN 20"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref Caergybi - Dim gwrthwynebiad.

Aelodau Lleol - Ni dderbyniwyd ymateb.

Priffyrdd - Caniatâd gydag amodau.

Adain Ddraenio - Caniatâd gydag amod bod raid cael y wybodaeth ddraenio.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Yn nodi materion mewn perthynas â diogelu'r amgylchedd, Gwaith Trin Dwr Gwastraff Caergybi ac ystyriaethau Iechyd a Diogelwch.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol - Dim gwrthwynebiad ar sail y wybodaeth ecolegol ddiweddaraf a ddarparwyd; dylid glynu wrth y mesurau lliniaru yn yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd.

Ymgynghorydd Tirwedd - Mae safle'r cais ger ffin yr AHNE ac o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 2: Ynys Gybi. Nid ystyrir y bydd y cynllun yn debygol o gael effaith ar y dirwedd a dylai'r cynnig gydymffurfio ag AMG 3 (Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol). Nid oes unrhyw fanylion ynghylch tirlunio gyda'r cynnig ac er mwyn cydymffurfio â Pholisi PCYFF4 dylai bod amod i'r perwyl yn y caniatâd. Er mwyn lleihau effeithiau gweledol o'r A55 (ffin yr AHNE), gallai'r ardal ar gyfer tirlunio gynnwys ardal a nodir gyda'r angen am fanylion ynghylch lliwiau'r deunyddiau.

Ar ôl asesu sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru argymhellir amod manylach ynghylch tirlunio / lliwiau adeiladau fel y cynghorir gan CNC.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd "GAPS" - Dim goblygiadau archeolegol arwyddocaol yn yr achos hwn.

Swyddog Iaith Gymraeg

- Mae'r Datganiad Iaith Gymraeg yn cynnwys ymateb i ymarfer a gynhaliwyd i brofi'r farchnad er mwyn sefydlu maint yr angen lleol am unedau busnes ychwanegol. Mae'r nifer a ymatebodd (5 cwmni) yn isel a dylid gofyn a yw'r gyfradd ymateb hon yn ddigon i fedru dod i gasgliad pendant ar lefel yr angen yn lleol.
- Mae'r lefelau defnydd cyfredol o'r parc busnes yn ffactor y dylid ei ystyried.
- Ymddengys bod rhagdybiaeth y bydd yr unedau busnes yn cwrdd â'r galw lleol ac y byddant felly'n cael eu defnyddio gan bobl leol. Os nad yw hynny'n wir, yna bydd galw am dai, ysgolion a gwasanaethau lleol gan fewnfudwyr. Dylid mynd i'r afael â'r senario hon.
- Dylid targedu gwaith marchnata tuag at hyrwyddo defnydd gan bobl leol. Dylai'r deunydd hyrwyddo a'r arwyddion fod yn ddwyieithog.

Cyfoeth Naturiol Cymru "CNC" - Nid yw'n gwrthwynebu ond mae'n gwneud y sylwadau canlynol:

Tirweddau Gwarchodedig **-** Byddai'r datblygiad arfaethedig o fewn safle agored uwchben yr A55 a byddai'n ymestyn ac yn dwysáu dylanwad y datblygiad presennol mewn lleoliad gweladwy iawn. Felly, mae'n bwysig bod y cynnig yn ymgorffori technegau ar gyfer integreiddio i'r dirwedd ac mae CNC yn ystyried nad yw'r agwedd hon wedi cael sylw o fewn y cynnig cyfredol. Mae CNC yn argymell bod yr ACLI yn cynnal dadansoddiad o'r dirwedd a dadansoddol gweledol o'r datblygiad a'i gyd-destun, a hynny er mwyn datblygu argymhellion ar gyfer gwaith plannu yn y dirwedd a dyluniad a lliw yr adeiladau, ond efallai y bydd angen addasu'r gosodiad i gynnwys plannu coed / coetir ar hyd ffin dde orllewinol y safle. Yn ogystal, argymhellir bod angen dadansoddiad o'r olygfa o'r AHNE a phorth yr A55 tuag at Gaergybi / Cymru gan swyddog tirlunio proffesiynol.

Rhywogaethau Gwarchodedig - Ar sail yr arolwg o rywogaethau gwarchodedig nid yw'r rhywogaethau gwarchodedig yn debygol o gael eu heffeithio.

Gwyddor Daear - mae CNC o'r farn nad yw'r dyfroedd a reolir ar y safle hwn o'r sensitifrwydd amgylcheddol uchaf, felly ni fyddwn yn darparu cyngor neu sylwadau manwl ar y safle penodol hwn o ran materion halogiad tir. Argymhellir y dylid dilyn gofynion Polisi Cynllunio Cymru a'r Egwyddorion Arweiniol ar gyfer Halogiad Tir (GPLC).

Network Rail - Dim gwrthwynebiad yn amodol ar osod amod draenio bod raid cynnal arolwg o'r dalgylch fel rhan o'i ddarpariaethau, ynghyd ag ystyriaethau eraill a restrir.

Awdurdod Tân - Bydd yn gwneud sylwadau yn y cam Rheoliadau Adeiladu.

Llywodraeth Cymru (Priffyrdd) - Dim gwrthwynebiad

Ymateb gan aelodau o'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cynnig trwy arddangos rhybudd ar y safle a thrwy ddosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 25.01.18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46LPA910/CC Dymchwel adeiladau heliport, newid defnydd o dir i safle mwynderau dinesig a gorsaf trosglwyddo gwastraff, ynghyd â lleoli dau adeilad cludadwy a gosod pont bwyso, cymeradwywyd gydag amodau ar 04.08.09.

19LPA1023/SCR/ CC - Barn sgrinio ar gyfer codi unedau busnes, dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 30.09.15.

19LPA1023A/CC Cais llawn ar gyfer codi 10 uned fusnes hyblyg, ynghyd â lle parcio a iard wasanaeth, gwaith tirlunio, man gwefru cerbyd trydanol, paneli solar a dwy storfa ar gyfer biniau / ailgylchu a beiciau, cymeradwywyd gydag amodau ar 07.12.15.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio - Fel y nodwyd yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r hanes cynllunio, mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar safle'r cais wedi'i sefydlu trwy ganiatâd cynllunio 19LPA1023A / CC.

Egwyddor Datblygiad Diwydiannol ar Safle'r Cais - Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin anheddiad Caergybi o dan ddarpariaethau PCYFF 1 y CDLl ar y Cyd. Mae polisi strategol PS13 y CDLl ar y Cyd yn datgan y bydd y cyngor yn hwyluso twf economaidd trwy ddiogelu a neilltuo safleoedd a thir at ddibenion cyflogaeth / busnes o dan ddarpariaethau CYF1. Neilltuir safle'r cais fel cynnig C10 o dan ddarpariaethau CYF 1 sy'n diogelu tir at ddibenion diwydiannol a chyflogaeth.

Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae'n bolisi gan y llywodraeth i ailddefnyddio safleoedd o'r fath ar gyfer defnydd addas fel y ceisir yma, sef mewn aneddiadau lle mae yna dir gwag neu dir sydd heb ei ddefnyddio, a hynny'n unol ag adran 4.9 o Bolisi Cynllunio Cymru ac i bwrpas cynaliadwyaeth.

O gofio'r ystyriaethau a ddisgrifiwyd uchod a bod caniatâd cynllunio wedi'i roi yn flaenorol ar gyfer datblygiad diwydiannol, mae'r egwyddor yn amlwg yn dderbyniol.

Effaith y datblygiad ar Gymeriad ac Edrychiad yr Ardal ac ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol - Mae safle'r cais wedi'i amgylchynu i bob pwrpas gan eiddo masnachol/diwydiannol a gwaith trin dwr gwastraff. Mae ffin yr AHNE, yn y man agosaf, yn rhedeg ar hyd y rheilffordd i'r de orllewin, ac mae golygfeydd o'r AHNE ar gael drwy'r ardal y tu ôl i siop Morrison's. Mae'r AHNE hefyd yn ffinio â ffin ogleddol Stad Ddiwydiannol Penrhos ger Traeth Penrhos.

Er nad yw safle'r cais o fewn yr AHNE, o ystyried agosrwydd yr AHNE i'r de orllewin, mae'r effaith ar leoliad y dynodiad tirwedd hwn yn ystyriaeth o bwys. Mae paragraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru yn esbonio mai prif nod dynodi AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol. Dylai penderfyniadau Rheoli Datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd yn briodol rhoi sylw i lesiant economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd hefyd.

Fel yr eglurwyd yn flaenorol, mae'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen ar stad ddiwydiannol lle mae'r egwyddor o ddatblygu wedi'i sefydlu'n bendant fel yr eglurwyd yn yr hanes cynllunio. Mae'r dyraniad o dan CYF1 y CDLl ar y Cyd yn golygu bod disgwyl i safle'r cais fod ar gael ar gyfer datblygiad diwydiannol. Mae'r rhain yn ystyriaethau sylweddol o bwys sydd nid yn unig yn sefydlu'r egwyddor o ddatblygu yn agos at yr AHNE ond sydd hefyd yn ystyriaethau lles cymdeithasol a chymdeithasol arwyddocaol y mae'n briodol i'r ACLl eu hasesu o dan ddarpariaethau PPC fel y disgrifir yn y paragraff blaenorol.

O ran yr amcanion i wella a gwarchod yr AHNE, mae'r ystyriaethau canlynol yn rhai o bwys, sef y bydd y cynnig yn gwella tir a ddatblygwyd o'r blaen ac y bydd y gwaith tirlunio yn gwella'r edrychiad allanol yn ddarostyngedig i'r ystyriaethau a ddisgrifir isod.

Mae CNC yn nodi bod safle'r cais mewn lle amlwg a bod angen integreiddio'r datblygiad yn dirwedd trwy ystyried y lliwiau a'r gwaith tirlunio ac efallai y bydd angen diwygio'r cynnig, a dylai swyddog tirlunio proffesiynol ystyried hyn. Mae'r sylwadau hyn wedi cael eu hystyried gan Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor ac mae o'r farn, er mwyn cydymffurfio â'r polisïau rhestredig, y bydd angen amod cynllunio bod raid cyflwyno manylion am liw y datblygiad a'r gwaith tirlunio y bydd angen ei wneud. Mae'r amod hwn wedi cael ei eirio fel bod raid plannu coed ar dir o fewn rheolaeth yr ymgeisydd sydd agosaf at y rheilffordd y tu cefn i siop Morrison's er mwyn liniaru effeithiau ar yr AHNE.

Yn unol â gofynion statudol, rhaid i'r ACLl ystyried beth yw dibenion yr AHNE. Cymerwyd y gofynion statudol hyn i ystyriaeth o ran defnyddio deunyddiau allanol priodol, gan wella safle'r cais trwy wneud gwaith tirlunio.

Yr Iaith Gymraeg - Mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n datgan y bydd yr unedau busnes yn tynnu ar y farchnad gyflogaeth leol ar gyfer y gwaith adeiladu a gweithredu. Mae'n nodi hefyd ei bod yn debygol y bydd mân fanteision yn gyffredinol o ran ystyriaethau iaith Gymraeg, yn ogystal â gwelliannau trwy arwyddion dwyieithog a defnyddio Uned Datblygu Economaidd y Cyngor i gefnogi'r gadwyn gyflenwi leol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad 'roedd yr adran yn disgwyl am sylwadau terfynol gan Reolwr Strategaeth a Pholisi'r Cyngor ar y Datganiad Iaith Gymraeg.

Ystyriaethau Perthnasol Eraill - O ran ecoleg, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor na CNC ar yr amod y glynir wrth y mesurau lliniaru a nodir yn yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd (sy'n cynnwys ardal gwella ecolegol ar hyd y ffin dde-ddwyreiniol) ac mae hynny wedi wedi'i reoli trwy osod amod cynllunio.

Mae'r datblygiad arfaethedig dros 1000m2; yn unol â pholisïau PCYFF 5: (Rheoli Carbon a Datganiad Cadwraeth Ynni) a PCYFF 6 (Cadwraeth Dŵr). Mae angen Asesiad Ynni a Datganiad Cadwraeth Dŵr. Disgwylir y manylion hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gyda'r amodau a argymhellir gan Adran Briffyrdd y Cyngor. Nid yw Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru yn gwneud unrhyw sylwadau ar y cynnig o ran ystyriaethau sy'n ymwneud â Gwibffordd yr A55 sydd gerllaw.

7. Casgliad

Mae'r egwyddor o gael datblygiad diwydiannol yn amlwg yn dderbyniol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn agos i'r AHNE ac ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gwarchod ac yn gwella'r dirwedd ddynodedig hon os gosodir yr amodau cynllunio a ddisgrifir. Mae rhai materion ar ôl i gael sylw o ran yr Iaith Gymraeg, Asesiad Ynni a Datganiad Cadwraeth Dŵr a rhoddir diweddariad ar y materion hyn yn y pwyllgor cynllunio.

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

Cymeradwyo caniatâd cynllunio gyda'r amodau cynllunio a restrir isod:

(01) Bydd rhaid cychwyn y datblygiad a ganiateir yma ymhen (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:

Darlun / Adroddiad	**Cyfeirnod / Diwygiad**	**Dyddiad**
Cynllun Lleoliad	39695-XX-DR-A-0001	
Cynllun Safle cyfredol	39696-XX-DR-A-0001	
Cynllun Safle	39696-XX-DR-A-1001	
Cynlluniau GA Bloc A	39696-XX-DR-A-2001 Rev P01	
Cynlluniau GA Bloc B	39696-XX-DR-A-2003 Rev P01	
Drychiad GA Bloc A	39696-XX-DR-A-3001 Rev P01	
Drychiad GA Bloc B	39696-XX-DR-A-3002 Rev P01	
Arolwg Ymlusgiaid a Moch Daear (Green Man Ecology)		15.08.15
Nodyn Technegol (Amec Foster Wheeler)		Chwefror 2018

Rheswm: Sicrhau y caiff y datblygiad ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn nes bod arolwg dalgylch a chynllun draenio ar gyfer safle'r cais wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r Cynllun Draenio ddarparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr,

dwr wyneb a dŵr tir, gan gynnwys asesiad o'r potensial i gael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr tir trwy ddulliau cynaliadwy. Wedi hynny, bydd raid gweithredu’r cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y gwneir defnydd o’r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr draenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: I atal gorlwytho’r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd a hefyd ar gyfer gweithredu'r rheilffordd yn ddiogel.

(**04) Rhaid gosod ac adeiladu'r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a bydd raid ei chadw’n rhydd wedyn rhag rhwystrau parhaol a'i ddefnyddio'n unig at ddibenion mynediad.**

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a chyfleus i / o'r briffordd er budd diogelwch y briffordd.

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant heb fod yn fwy na 1:20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a chyfleus i / o'r briffordd er budd diogelwch y briffordd.

(06) Ni chaniateir i wal / gwrych / ffens ffin y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod yn fwy na 1 metr uwchlaw lefel y gerbydlon sirol gyfagos ar hyd holl ffin y safle â'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir adeiladu dim sy’n fwy na'r uchder hwn o fewn 2 fetr i'r wal / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd.

Rheswm: Darparu rhyngweleddedd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er budd diogelwch a chyfleuster defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(**07) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a rhaid sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a chyfleus i / o'r briffordd er budd diogelwch y briffordd.

(**08) Cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau rhaid cyflwyno cynlluniau gyda’r manylion isod i’r Awdurdod Cynllunio Lleol i’w cymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo:**

- **Draenio dŵr wyneb a sut y ceir gwared arno, gan gynnwys safle gwlïau, diamedr pibellau, data dylunio ac arllwysfeydd**
- **Lleoliad a math y ddodrefn goleuadau stryd**

Bydd raid bwrw ymlaen â’r datblygiad wedyn yn unol â'r manylion i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a chyfleus i / o'r briffordd er budd diogelwch y briffordd.

(**09) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd(ffyrdd) y stad a'i mynedfa yn unol â 'Gofynion Manyleb Mabwysiadu Ffyrdd Stadau Diwydiannol, Ynys Môn'.**

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a chyfleus i / o'r briffordd er budd diogelwch y briffordd.

(10) Rhaid gosod cyrbin ar ffordd (ffyrdd) y stad a rhoi wyneb terfynol ar y gerbydlon a’r troedffyrdd a gosod y goleuadau cyn i neb symud i fyw i’r annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i ddechrau'r gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno’n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol p'un bynnag sy’n digwydd gyntaf.

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a chyfleus i / o'r briffordd er budd diogelwch y briffordd.

(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a'i gadw wedyn ar gyfer y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau ddod oddi ar y briffordd, parcio, llwytho / dadlwytho a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(12) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o fewn cwrtil safle'r cais arllwys i'r briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na fydd unrhyw effaith andwyol uniongyrchol ar y briffordd gyfagos er budd mwynderau a diogelwch y briffordd.

(13) Rhaid i bob gwaith adeiladu, cynnal a chadw ac atgyweirio mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn fod yn gwbl yn unol â'r adroddiad Arolwg Ymlusgiaid a Moch Daear, v2.0 (15/08/15) gan Green Man Ecology.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir.

(14) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig y manylion a gyflwynwyd iddo am lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â'r lefelau cyfredol a'r tir cyfagos. Rhaid adeiladu'r datblygiad yn unol â'r lefelau arfaethedig a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Osgoi amheuaeth a sicrhau datblygiad ar ffurf foddhaol.

(15) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu nes bod manylion llawn cynllun goleuadau ar gyfer y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad wedyn yn unol â'r cynllun a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn a bydd yn weithredol cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a bydd raid ei weithredu a'i gynnal wedyn yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd ar gyfer oes y datblygiad.

Rheswm: Gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a diogelu ecoleg, diogelwch y briffordd ac atal llygredd golau.

(16) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer pob adeilad), Ardaloedd Llecynnau Caled, gweithrediadau peirianneg, ffensio a gwaith sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau a manylion adeiladau (lle bo'n briodol) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn yn llawn a glynu wrthynt wrth gwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

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

(17) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio cymeradwy, o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu, yn methu sefydlu, yn cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol, yn marw neu'n cael eu tynnu oddi yno am unrhyw reswm, bydd raid plannu rhai o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd tebyg i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

(18) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd hyd nes y bydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer safle'r cais (a amlinellir yn goch) a thir o fewn rheolaeth yr ymgeisydd (a amlinellir mewn glas ar y cynlluniau a ganiatawyd) wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u

cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, sef “Cynllun Cymeradwy". Rhaid gweithredu’r cyfryw gynllun heb fod yn hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, p’un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

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

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

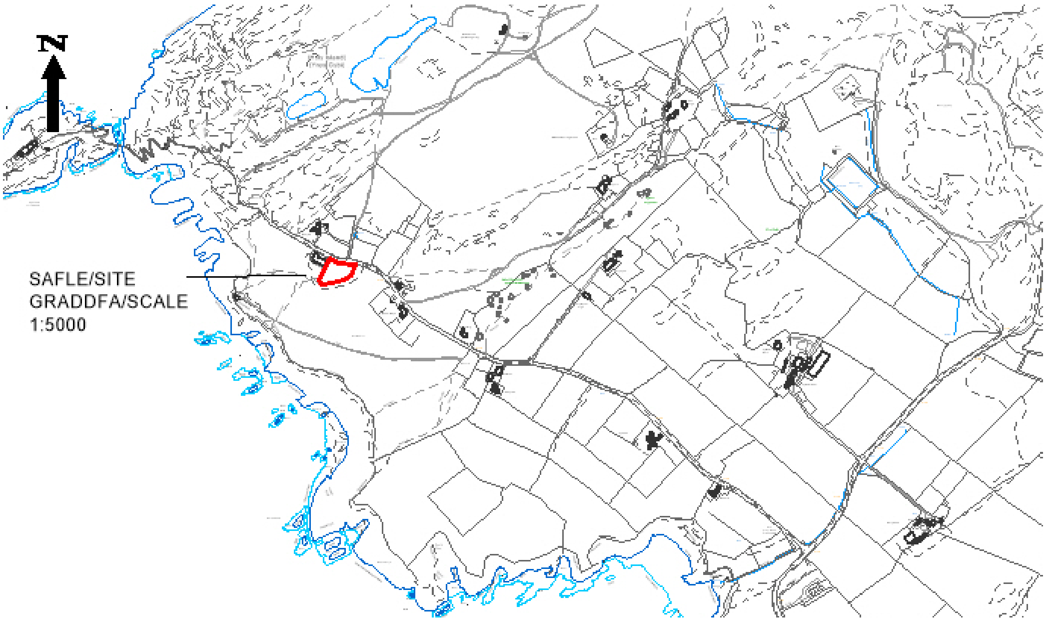
Rhif y Cais: **46C88K/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Tove Hubbard

Cais i leoli dau arwydd heb eu goleuo ynghyd a gosod dau fesurydd parcio yn / Application for the siting of two non-illuminated signs together with the installation of two car parking meters at

Canolfan Ymwelwyr RSPB Visitor Centre, Ffordd South Stack Road, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan ddau aelod lleol, y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes a'r Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas oherwydd pryderon y bydd gyrwyr yn parcio ar y ffordd fawr a bod dim troedffordd i gerddwyr ar y ffordd honno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i osod 2 arwydd heb eu goleuo a 2 beiriant talu am barcio yng Nghanolfan Ymwelwyr yr RSPB, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais hwn yw a ydyw'r arwyddion a'r peiriannau talu am barcio yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol ac a fyddai'r cynnig yn gwarchod neu'n gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Brif Bolisïau

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PS20 – Sicrhau Cadwraeth a ble mae'n briodol Wella Asedau Treftadaeth
AMG1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cyng Trefor Lloyd Hughes) -
Wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio, pryderu y bydd gyrwyr yn parcio ar y lôn.

Aelod Lleol (Y Cyng Dafydd Rhys Thomas) - Wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio, pryderu y bydd gyrwyr yn parcio ar y lôn. Dim troedffordd i gerddwyr ar y lôn.

Aelod Lleol (Y Cyng John Arwel Roberts) – Dim ymateb

Priffyrdd – Ni does gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond meant wedi dweud y byddant yn edrych i mewn i'r sefyllfa bresennol o ran parcio ar Lôn Ynys Lawd.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Chwefror, 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law.

Y prif resymau am y gwrthwynebiad yw:-

Bydd y cais arfaethedig yn golygu y bydd pobl yn parcio ar y lôn gul ac yn achosi perygl i gerddwyr a beicwyr. Bydd parcio ar ochr y ffordd yn ei gwneud hi’n anodd i fynd i mewn ac allan o eiddo preswyl.

Mewn ymateb i’r gwrthwynebiad a godwyd:

Nid yw’r penderfyniad ynghylch a ddylid codi ai peidio ar gwsmeriaid am barcio yn y maes parcio presennol yn fater cynllunio. Mae’r datblygiad yn yr achos hwn yn ymwneud â gosod peiriannau talu am barcio ac arwyddion. Mae’r ffaith y gallai’r penderfyniad i godi am barcio arwain at broblemau parcio ar y lôn yn fater i’r Awdurdod Priffyrdd ei ystyried dan y Ddeddf Priffyrdd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C88 – Addasu annedd yn 2 fflat hunan-gynhwysol, y fflat ar y llawr gwaelod yn fflat nain yn South Stack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Gwrthodwyd 04/02/1987

46C88A - Addasu annedd yn fflat ar y llawr cyntaf gyda grisiau newydd a “fflat nain” ar y llawr gwaelod yn South Stack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Caniatawyd 16/04/1987

46C88B – Gwaith altro ac ehangu i greu swyddfa docynnau ac estyniad i’r bwyty yn South Stack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Caniatawyd 08/10/1996

46C88C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol, codi canolfan i ymwelwyr, caffi, siop ar y llawr gwaelod, 10 o fflatiau gwyliau ar y llawr cyntaf a’r ail lawr, newidiadau i’r cyfleusterau parcio a gosod system breifat ar gyfer trin carthffosiaeth yng Nghaffi Ynys Lawd, Ynys Lawr, Caergybi – Dim angen EIA – 17/09/2008

46C88D – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol, codi canolfan i ymwelwyr, caffi, siop ar y llawr gwaelod, 10 o fflatiau gwyliau ar y llawr cyntaf a’r ail lawr, newidiadau i’r cyfleusterau parcio a gosod system breifat ar gyfer trin carthffosiaeth yng Nghaffi Ynys Lawd, Ynys Lawr, Caergybi – Tynnwyd yn ôl 17/06/2010

46C88E – Cais llawn i osod panelau solarffotofoltaidd ar do Gwarchodfa’r RSPB, Ynys Lawd, Caergybi. Caniatawyd ar 15/08/2012.

46C88F - Cais llawn i greu maes chwarae a pwll natur yn RSPB, Ynys Lawd/South Stack, Caergybi. Caniatáu 9/9/2016.

46C88G - Cais llawn ar gyfer darparu llety dros dro ar gyfer cyfleusterau lles staff a storfa ar gyfer y caffi a'r siop bresennol am gyfnod o 18 mis. Caniatáu 20/12/2017.

46C88H/SCR - Barn sgrinio ar gyfer darparu llety dros dro ar gyfer cyfleusterau lles staff a storfa ar gyfer y caffi a'r siop bresennol am gyfnod o 18 mis yn at RSPB, South Stack Road, Caergybi. Ddim angen EIA 05/12/2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cais yn un i osod 2 o arwyddion heb eu goleuo a 2 beiriant talu am barcio ym maes parcio’r RSPB, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

Nid yw’r arwyddion wedi eu goleuo ac maent yn mesur 420mm x 594xx ar bolyn 1.7m o uchder. Mae’r arwyddion yn ddwyieithog ac yn dangos manylion y prisiau parcio.

Mae’r mesurydd parcio yn mesur 1.8m o uchder x 325mm o led a 400mm o hyd.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Lleolir y safle yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. Ym Mholisi AMG1 o’r Cynllun Datblygu ar y Cyd, dywedir y dylai cynigion o fewn yr AHNE neu sy’n effeithio arni gymryd i ystyriaeth Gynllun Rheoli’r AHNE.

Yn y Cynllun Rheoli'r AHNE, dywedir 'I reoli'r AHNE, rhaid cymryd i ystyriaeth y gwahanol elfennau sydd, gyda'i gilydd yn gwneud pob AHNE yn hynod ac o bwys cenedlaethol. Adnoddau yw nodweddion hynod a rhinweddau'r ardal sy'n diffinio cymeriad yr AHNE. Mae cynnal a chadw'r adnoddau hyn yn ganolog i gynaliadwyedd yr AHNE.'

Bydd raid i'r datblygiad sicrhau cadwraeth yr AHNE neu ei gwella a bydd cynigion sy'n cael effaith sylweddol arnynt yn cael ei gwrthod oni bai bod yr angen am y datblygiad a'i fanteision yn y lleoliad hwnnw yn gwrthbwyso'n glir werth y safle neu'r ardal a'r diogelwch sydd yn y polisi cenedlaethol ar gyfer y safle neu'r ardal benodol.

Nid ystyrir y byddai codi 2 o arwyddion heb eu goleuo a 2 o beiriannau talu am barcio yn cael effaith negyddol ar yr AHNE ac y bydd yn cydymffurfio gyda pholisi AMG a Chynllun Rheoli'r AHNE.

Priffyrdd

Mynegwyd pryderon y bydd y cynnig yn achosi i fwy o bobl barcio ar hyd lôn gul Ynys Lawd er mwyn osgoi talu am barcio. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond maent wedi dweud y byddant yn edrych i mewn i'r sefyllfa bresennol o ran parcio ar Lôn Ynys Lawd.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd ei leoliad. Mynegwyd gwrthwynebiad gan ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos y bydd gosod peiriant talu am barcio yn annog pobl i barcio ar lôn Ynys Lawd. Nid mater cynllunio yw hwn a bydd raid i'r Awdurdod Priffyrdd roi sylw iddo yn unol â'i bwerau dan y Ddeddf Priffyrdd er mwyn atal parcio ar lôn Ynys Lawd.

7. Casgliad

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac o'r herwydd mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu gyda rhai amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Ni chaniateir goleuo'r arwydd â golau sy'n fflachio neu olau ysbeidiol.

Rheswm : Er lles amwynder a diogelwch y ffordd.

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

Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad y Cynllun	Cyfeirnod y Cynllun
20/2/18	Cynllun Lleoliad	A-03-03 Rev 01
20/2/18	Lleoliad y Peiriannau Talu yn y prif faes parcio	A-03-05 Rev 01
15/1/18	Ffioedd y Bwriedir eu codi am Barcio a gwybodaeth	A-03-09
15/1/18	Arolwg 'Topo' o'r Brif Ganolfan i Ymwelwyr	A-03-01

	Darluniad o'r Peiriant Talu 'Sprite'	**A-03-08**

o dan cais cynllunio 46C88K/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

12.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

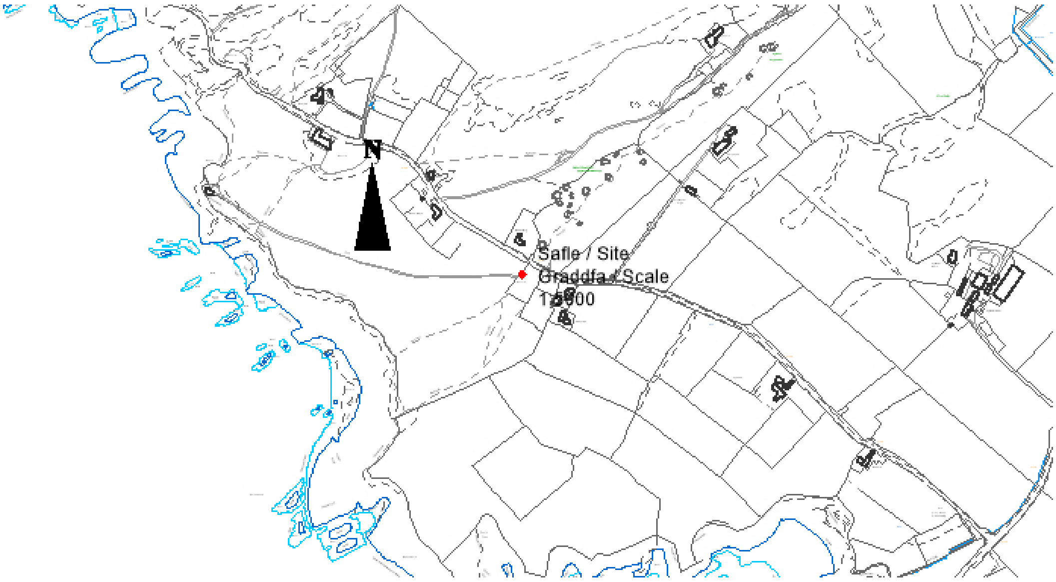
Rhif y Cais: **46C612A/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Tove Hubbard

Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio ym maes parcio / Application for the siting of a non-illuminated sign together with the installation of a car parking meter at cark park

Ellin's Tower, Ynys Lawd/South Stack



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan aelod lleol, y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes oherwydd pryderon parcio.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i osod arwydd heb eu goleuo a peiriant talu am barcio yng maes parcio RSPB (Twr Ellin) ar hyd Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais hwn yw a ydyw'r arwyddion a'r peiriannau talu am barcio yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol ac a fyddai'r cynnig yn gwarchod neu'n gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Brif Bolisïau

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PS20 – Sicrhau Cadwraeth a ble mae'n briodol Wella Asedau Treftadaeth
AMG1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Y Cyng Trefor Lloyd Hughes)
Wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio, pryderai parcio.

Aelod Lleol (Y Cyng Dafydd Rhys Thomas) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cyng John Arwel Roberts) – Dim ymateb

Priffyrdd – Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond maent wedi dweud y byddant yn edrych i mewn i'r sefyllfa bresennol o ran parcio ar Lôn Ynys Lawd.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22fed o Fawrth, 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd dim llythyrau o wrthwynebiad wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C612/AD - Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio yn Ellin's Tower car park, Ffordd South Stack, Caergybi Tynnu'n ôl 16/01/2018

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i osod arwydd heb eu goleuo a peiriant talu am barcio ym maes parcio'r Twr Elin, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

Nid yw'r arwydd wedi eu goleuo ac maent yn mesur 420mm x 594xx ar bolyn 1.7m o uchder. Mae'r arwyddion yn ddwyieithog ac yn dangos manylion y prisiau parcio.

Mae'r mesurydd parcio yn mesur 1.8m o uchder x 325mm o led a 400mm o hyd.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Lleolir y safle yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. Ym Mholisi AMG1 o'r Cynllun Datblygu ar y Cyd, dywedir y dylai cynigion o fewn yr AHNE neu sy'n effeithio arni gymryd i ystyriaeth Gynllun Rheoli'r AHNE.

Yn y Cynllun Rheoli'r AHNE, dywedir 'I reoli'r AHNE, rhaid cymryd i ystyriaeth y gwahanol elfennau sydd, gyda'i gilydd yn gwneud pob AHNE yn hynod ac o bwys cenedlaethol. Adnoddau yw nodweddion hynod a rhinweddau'r ardal sy'n diffinio cymeriad yr AHNE. Mae cynnal a chadw'r adnoddau hyn yn ganolog i gynaliadwyedd yr AHNE.'

Bydd raid i'r datblygiad sicrhau cadwraeth yr AHNE neu ei gwella a bydd cynigion sy'n cael effaith sylweddol arnynt yn cael ei gwrthod oni bai bod yr angen am y datblygiad a'i fanteision yn y lleoliad hwnnw yn gwrthbwyso'n glir werth y safle neu'r ardal a'r diogelwch sydd yn y polisi cenedlaethol ar gyfer y safle neu'r ardal benodol.

Nid ystyrir y byddai codi o arwydd heb eu goleuo a peiriant talu am barcio yn cael effaith negyddol ar yr AHNE ac y bydd yn cydymffurfio gyda pholisi AMG a Chynllun Rheoli'r AHNE.

Priffyrdd

Mynegwyd pryderon y bydd y cynnig yn achosi i fwy o bobl barcio ar hyd lôn gul Ynys Lawd er mwyn osgoi talu am barcio. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond maent wedi dweud y byddant yn edrych i mewn i'r sefyllfa bresennol o ran parcio ar Lôn ynys Lawd.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd ei leoliad. Mynegwyd gwrthwynebiad gan ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos y bydd gosod peiriant talu am barcio yn annog pobl i barcio ar lôn Ynys Lawd. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd dim llythyrau o wrthwynebiad wedi dod i law.

7. Casgliad

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac o'r herwydd mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu gyda rhai amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Ni chaniateir goleuo'r arwydd â golau sy'n fflachio neu olau ysbeidiol.

Rheswm : Er lles amwynder a diogelwch y ffordd.

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

Cyfeirnod y Cynllun	Disgrifiad y Cynllun	Dyddiad a Derbyniwyd
A-03-04	Cynllun Lleoliad	19/02/2018
A-03-06	Cynllun Safle	19/02/2018
-	Datganiad Cynllunio	19/02/2018
-	Gwybodaeth o'r Peiriant Talu 'Sprite'	19/02/2018
A-03-08	Cynllun Peiriant Talu	19/02/2018
A-03-09	Cynllun Ffioedd Bwriedir eu codi a Gwybodaeth	19/02/2018

o dan cais cynllunio 46C612A/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

13.1 **Materion Eraill** **Other Matters**

Rhif y Cais: **12LPA1042D/LB/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle Of Anglesey County Council

Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ail doi ynghyd a newid ffenestri ac ail rendero yn / Listed Building Consent for re roofing together with changing the windows and re rendering at

1 Green Edge, Biwmares/Beaumaris

Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DJ)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

12LPA1042D/LB/CC - 1, Green Edge, Biwmares. Er gwybodaeth yn unig – Derbyniwyd cais am ganiatâd adeilad rhestredig i wneud gwaith altro gan gynnwys ail-doi, gosod ffenestri newydd a gwneud gwaith ar y corn simnai yn 1 Green Edge, Biwmares. Mae'r cais yn un gan y Cyngor ac mae'n ymwneud â thir y mae'n berchen arno.

Cynigion: Mae'r cynnig yn un i gael gwared ar y gorchudd to cyfredol ac i ail-doi, gan gynnwys gosod pilen anadladwy ac inswleiddio'r to, ynghyd ag addasiadau i'r corn simnai cyfredol yn 1, Green Edge, Biwmares. Mae'r cais wedi cael ei gyfeirio at Adran Gynllunio Llywodraeth Cymru i'w benderfynu.

13.2 **Materion Eraill** **Other Matters**

Rhif y Cais: **12LPA1042E/LB/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle Of Anglesey County Council

Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ail doi ynghyd a newid ffenestri ac ail rendero yn / Listed Building Consent for re roofing together with changing the windows and re rendering at

2 Green Edge, Biwmares/Beaumaris

Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

12LPA1042E/LB/CC - 2, Green Edge, Biwmares. Er gwybodaeth yn unig – Derbyniwyd cais am ganiatâd adeilad rhestredig i wneud gwaith altro gan gynnwys ail-doi, gosod ffenestri newydd a gwneud gwaith ar y corn simnai. Mae'r cais yn un gan y Cyngor ac mae'n ymwneud â thir y mae'n berchen arno.

Cynigion: Mae'r cynnig yn un i gael gwared ar y gorchudd to cyfredol ac ail-doi, gan gynnwys gosod pilen anadladwy ac inswleiddio'r to, ynghyd ag adnewyddu'r sêl blwm y corn simnai cyfredol a gosod ffenestri newydd yn 2, Green Edge, Biwmares.

Mae'r cais wedi cael ei gyfeirio at Adran Gynllunio Llywodraeth Cymru i'w benderfynu.

13.3 **Materion Eraill** **Other Matters**

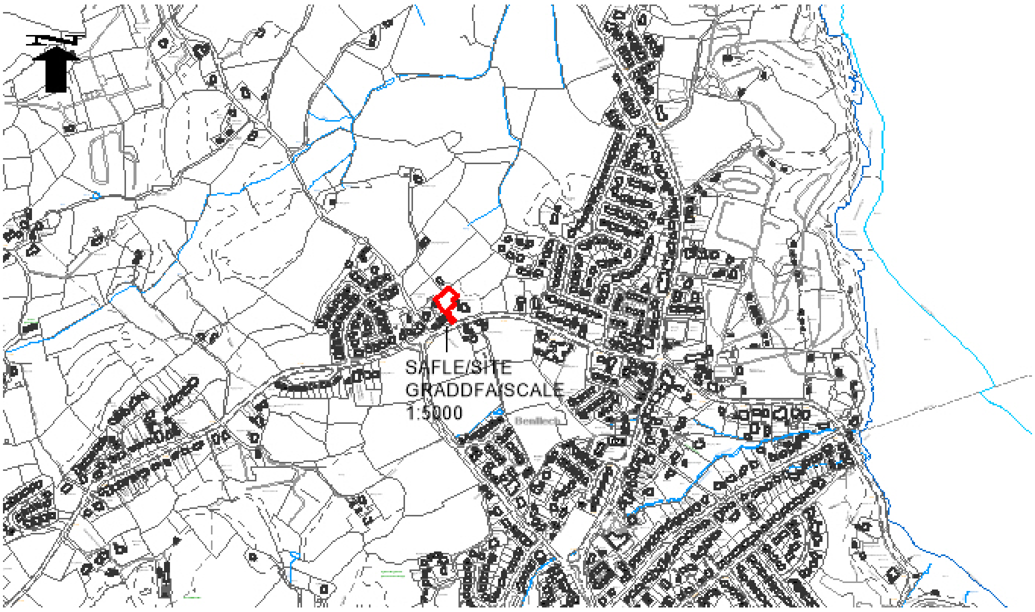
Rhif y Cais: **30C246K/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr A Chilton

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) o ganiatâd cynllunio rhif 30C246H (codi tri annedd) er mwyn symud lleoliad un annedd (P1) ar dir gyferbyn a / Application under Section 73 for the variation of condition (12) of planning permission reference 30C246H (erection of three dwellings) so as to move the location of one dwelling (P1) on land opposite

Tyn Pwll, Benllech



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Cyflwynwyd cais cyfeirnod 30C246K/VAR ‘Cais dan Adran 73 i amrywio amod (12) o gais cynllunio 30C246H (codi tair annedd) er mwyn newid lleoliad un annedd (P1) ar dir gyferbyn â Ty’n Pwll, Tynygongl’ i’r Pwyllgor Cynllunio ar 4 Hydref 2017 pryd penderfynwyd caniatáu’r cais gyda chytundeb Amod 106 er mwyn gwahardd gweithredu’r caniatâd blaenorol dan gyfeirnod 30C246H.

Fodd bynnag, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi medru rhyddhau’r caniatâd gydag amod sy’n atal gweithredu’r caniatâd blaenorol gan wneud i ffwrdd â’r angen am gytundeb cyfreithiol Adran 106.

Mae’r mater er gwybodaeth yn unig.