Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	**NOTICE OF MEETING**
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 6 MEHEFIN 2018 am 1:00 y.p.	**WEDNESDAY, 6 JUNE, 2018 at 1:00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor — **Ann Holmes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION Y CYFARFODYDD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 18)

Cyflwyno cofnodion cyfarfodydd blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar y dyddiadau canlynol –

- 2 Mai, 2018
- 15 Mai, 2018 (ethol Cadeirydd ac Is-Gadeirydd)

4 YMWELIADAU SAFLE 16 MAI 2018_(Tudalennau 19 - 20)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 16 Mai, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 21 - 26)

6.1 27C106E/FR/ECON – A5025 rhwng y Gyffordd ar yr A5 i'r Dwyrain o'r Fali i'r Orsaf Bŵer yng Nghemaes

6.2 39C285D – Lôn y Gamfa, Porthaethwy

6.3 41LPA1041/FR/TR/CC – Star Crossroads, Star

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

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 27 - 44)

7.1 14C47R/ENF – 19 Cae Bach Aur, Bodffordd

7.2 46C88K/AD – Canolfan Ymwelwyr RSPB, Lôn Ynys Lawd, Caergybi

7.3 46C612A/AD – Elin's Tower, Ynys Lawd

7.4 46C615/AD – Canolfan Ymwelwyr, Ynys Lawd, Caergybi

7.5 49C333A/FR – Capel Hermon, Field Street, Y Fali

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 45 - 50)

10.1 12C161J – Fair Linden, Llanfaes

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN AELODAU A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 51 - 60)

12.1 34LPA1015E/DIS/CC – Cyn Safle Hyfforddiant Môn, Llangefni

12.2 39C355B – Cyn Ysgol Gynradd, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Mai 2018

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Shaun James Redmond a Dafydd Roberts, Robin Williams. Cynghorydd Richard A Dew – Deilydd Portffolio – Cynllunio.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Rheolwr Cynllunio Amgylchedd Adeiledig a Naturiol (JIW), Uwch Swyddog Cynllunio (CR), Cynorthwywyr Cynllunio, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Glyn Haynes.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Dylan Rees (cais 7.1); Dafydd R Thomas (ceisiadau 7.2, 7.3 a 12.5). Cynghorwyr Gwilym O Jones, R Meirion Jones, Alun Mummery, Bryan Owen.

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Bu'r Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatgan diddordeb mewn perthynas ag eitem 6.2 - – 41LPA1041/FR/TR/CC a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar yr eitem.

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL - 4 EBRILL, 2018

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Ebrill, 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD, 18 EBRILL 2018

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 18 Ebrill 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas a cheisiadau 7.2, 7.3 a 12.1.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 39C285D – Cais llawn i godi 17 annedd ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr argymhellir y dylid gohirio ystyried y cais tan y ceir yr adroddiad disgwyliedig yn dilyn achos o lifogydd yn ddiweddar.

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

6.2 41LPA1041/FR/TR/CC – 41LPA1041/FR/TR/CC - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro(10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o Gyffordd Star, Star.

(Bu'r Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatgan diddordeb yn y mater hwn a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar yr eitem).

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio Amgylchedd Adeiledig a Naturiol bod angen i'r Aelodau weld y cynnig a'i gyd-destun cyn ystyried y cais. Nododd y disgwylir adroddiad effaith llifogydd mewn perthynas â safle'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod yn ystyried bod angen i'r Pwyllgor ystyried cynnwys yr adroddiad effaith llifogydd ynghyd â'r holl wybodaeth mewn perthynas â'r cais hwn cyn ystyried ymweld â'r safle. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gohirio ystyried y cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais ac na fyddai unrhyw benderfyniad yn cael ei wneud ar yr ymweliad safle tan y byddai adroddiad llawn wedi dod gerbron y Pwyllgor.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 14C47R/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi porth car yn 19 Cae Bach Aur, Bodffordd.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ebrill, 2018 fe benderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Ebrill, 2018.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol, fod cwynion mewn perthynas â'r porth car yn 19 Cae Bach Aur wedi eu derbyn oherwydd bod y strwythur yn eithafol ac nad yw'n cyd-fynd â'r hyn sydd o'i gwmpas o ran ei uchder a'i ymddangosiad ynghyd â'r ffaith bod y strwythur yn amharu ar olau naturiol eiddo'r cymdogion. Holodd ymhellach a fyddai caniatáu'r cais hwn yn gosod cynsail ar gyfer yr eiddo eraill yn y stad hon. Cyfeiriodd y Cynghorydd Rees at adroddiad y Swyddog sy'n nodi ' 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 fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Ond, roedd y Cynghorydd Rees yn anghytuno ac roedd o'r farn bod strwythur y porth ceir hwn yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y caniatâd cynllunio gan fod strwythur y porth ceir yn gwbl anghydnaws â gweddill Stad Cae Bach Aur.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn gais ôl-weithredol ar gyfer cadw'r porth car o flaen byngalo 19 Cae Bach Aur a bod yn rhaid ystyried y cais ar sail materion cynllunio. Dywedodd bod gwrthwynebiadau i strwythur y porth car wedi eu derbyn ond bod asesiad o'r cais wedi casglu bod y cais yn dderbyniol gan ei fod wedi'i gyfyngu i Stad Cae Bach Aur. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Vaughan Hughes bod y porth car hwn yn yr annedd yn gwbl anghydnaws â gweddill y stad. Cyfeiriodd at y ffaith bod hwn yn gais ôl-weithredol arall a'i bod yn ymddangos bod pobl o'r farn y gallant godi unrhyw estyniad ar eu heiddo heb ganiatâd cynllunio. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes y dylid gwrthod y cais. Eiliwyd y cynnig i wrthod gan y Cynghorydd Robin Williams.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd John Griffith.

Yn dilyn y bleidlais **PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog o ganlyniad i effeithiau ar eiddo cymdogion ac amwynderau'r ardal yn groes i Bolisi PCYFF3.**

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

7.2 46C88K/AD - Cais i leoli dau arwydd heb eu goleuo ynghyd â gosod dau fesurydd parcio yng Nghanolfan Ymwelwyr yr RSPB, Ffordd South Stack Road, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ebrill, 2018 fe benderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Ebrill, 2018.

Dywedodd Mr Jeff Evans **(yn siarad yn erbyn y cais)** bod y cais hwn yn un a fyddai'n achosi niwed sylweddol i drigolion lleol ac ymwelwyr. Dywedodd y byddai pobl yn dechrau parcio ar y ffordd yn arwain at Ynys Lawd a fydd yn golygu y bydd angen i bobl gerdded ar ffordd gul a pheryglus sydd ar allt a chanddi geudyllau, o ganlyniad i gostau parcio i ymweld â'r safle eiconig hwn. Dywedodd fod 80% o'r bobl sy'n ymweld ag Ynys Lawd yn gwneud hynny dim ond er mwyn gweld y goleudy a byddant yn cael eu gorfodi i dalu costau parcio'r RSPB, parcio ar linellau melyn neu gerdded hyd at filltir i fyny allt gul. Mae Rheoli Traffig yn derbyn y bydd peiriannau talu am barcio yn cael effaith ddifrifol ar y briffordd gyda cheir wedi parcio ymhobman pan fydd llinellau melyn yn cael eu rhoi yno yn y man. Mae llifogydd, ffosydd, mwd, diffyg golau, dim lle parcio i'r anabl a deiliaid bathodyn glas i gyd yn resymau dros wrthod y cais hwn ac er mwyn galluogi pawb i barhau i fod yn ddiogel ac i fwynhau ardal odidog Ynys Lawd fel y cenedlaethau blaenorol. Dywedodd Mr Evans hefyd bod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wedi ymweld â'r safle ac y byddant wedi gweld y goblygiadau difrifol a pheryglus y bydd gosod peiriannau talu am barcio yn eu cael. Byddai cymeradwyo'r cais hwn hefyd yn cael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos yn Ynys Lawd. Nododd fod angen i bobl Ynys Môn allu ymweld â'r safleoedd naturiol a hanesyddol hyn ar Ynys Môn ac y dylid annog bywydau iach yn yr awyr agored ac y dylai hynny fod ar gael i bawb ac nid dim ond y rhai hynny sy'n gallu fforddio ymweld â safleoedd o'r fath. Nododd fod dros 6,000 o bobl wedi arwyddo deiseb ar-lein yn gwrthwynebu'r cais. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais o ganlyniad i'r gwrthwynebiad cryf sy'n bodoli'n lleol i osod peiriannau talu am barcio yn safle Ynys Lawd.

Holodd y Cynghorydd John Griffith a fyddai'r ffioedd parcio yn effeithio ar bobl sydd ond yn dymuno ymweld â'r safle am lai nag awr ar y tro. Ymatebodd Mr Jeff Evans ei fod yn ymwybodol nad oedd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion unrhyw ddylanwad ar y costau parcio ond roedd gan yr RSPB ddylanwad gan mai nhw oedd yr ymgeisydd. Dywedodd fod yr RSPB wedi gwneud elw sylweddol dros y flwyddyn ddiwethaf a bydd pobl yn wynebu talu llawer iawn o arian er mwyn gallu ymweld am gyfnod byr i gael paned o de neu hufen iâ gan y bydd yn rhaid iddynt dalu £5 ychwanegol am barcio ar ben cost lluniaeth yn y caffi. Nododd fod Caergybi yn ardal ddifreintiedig sydd â llawer o bobl di-waith a phobl ar fudd-daliadau na fyddant yn gallu mwynhau'r ardal petai'r cais hwn yn cael ei ganiatáu.

Dywedodd Ms Laura Kudelska (**yn siarad o blaid y cais**) ei bod hi'n cefnogi argymhelliad y Swyddog i ganiatáu gosod dau beiriant talu am barcio ym maes parcio Canolfan Ymwelwyr Ynys Lawd ynghyd â gosod yr arwyddion cysylltiedig. Ni fydd nifer y mannau parcio yn lleihau o ganlyniad i osod y peiriannau hyn. Bydd buddsoddiadau yn y dyfodol yn edrych i gynyddu'r capasiti parcio drwy farcio mannau parcio dynodedig o bosibl. Bydd yr arwyddion yn cyd-fynd â'r arwyddion presennol ar y safle. Dywedodd eu bod yn ymwybodol o bryderon am gyflwyno'r angen i dalu am barcio yn Ynys Lawd ond bod y cais hwn yn un ar gyfer gosod peiriannau talu am barcio yn hytrach na lefel y costau a gyflwynir. Mae'r RSPB wedi gwrando ar y pryderon hynny ac wedi cytuno i raddfa ostyngol am gyfnod arbrofol i drigolion Ynys Cybi. Dywedodd hefyd bod rheoli'r warchodfa natur a'r ganolfan ymwelwyr i'r safon y mae pobl yn ei ddisgwyl yn costio arian; ar hyn o bryd, mae'r RSPB yn rhedeg y

safle ar golled. Mae angen buddsoddiad sylweddol yn y cyfleuster ymwelwyr ac mae'r arian parcio yn elfen hanfodol o'r achos busnes er mwyn cefnogi a diogelu'r nawdd sydd ei angen. Mae'r RSPB wedi ymrwymo i ail fuddsoddi'r holl incwm parcio yn ôl yn Ynys Lawd. Mae'r safle'n cyflogi 20 o bobl, yn prynu nwyddau lleol ar gyfer y caffi ar y safle ac yn defnyddio contractwyr lleol i gynorthwyo â'r gwaith o reoli cadwraeth ar y safle, sy'n ofyniad cyfreithiol gan y perchennog (Cyngor Sir Ynys Môn) fel rhan o'r brydles a reolir gan yr RSPB.

Holodd y Cynghorydd T Ll Hughes faint o bobl oedd yn ymweld ag Ynys Lawd bob blwyddyn. Ymatebodd Ms Kudelska fod tua 120,000 o bobl yn ymweld â'r Ganolfan Ymwelwyr ac yn defnyddio cyfleusterau'r RSPB ond bod data mesurydd y ffordd wedi cofnodi nifer uwch o lawer o ymwelwyr â'r safle. Holodd y Cynghorydd Hughes faint o arian yr oedd yr RSPB wedi'i wario yn gwella cyfleusterau ardal Ynys Lawd dros y blynyddoedd. Ymatebodd Ms Kudelska bod costau rhedeg safle Ynys Lawd yn £500,000 ond bod colled o £95k wedi'i adrodd mewn perthynas ag eleni. Nododd fod costau cynyddol mewn perthynas â rheoli'r Ardal Gadwraeth. Mae rhan o'r ardal yn Safle Dynodedig lle mae angen torri grug gwyllt a chyflogir contractwyr allanol i wneud y gwaith; mae'r gwaith yn costio hyd at £30k heb gynnwys costau staffio. Dywedodd Ms Kudelska hefyd fod angen uwchraddio'r toiledau ar y safle o ganlyniad i'r niferoedd sy'n ymweld ac eto, mae goblygiadau i hyn o ran cost. Holodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE ymhellach, petai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo, pwy fyddai'n monitro ac yn rhoi dirwyon i'r rhai na fyddai'n talu am barcio. Ymatebodd Ms Kudelska nad oedd unrhyw gynlluniau ar y gweill i roi dirwyon na monitro'r meysydd parcio yn Ynys Lawd.

Holodd y Cynghorydd Johh Griffith a oedd gan yr RSPB unrhyw fwriad i roi tarmac ar y maes parcio ar y safle. Ymatebodd Ms Kudelska nad oes unrhyw gynlluniau i roi tarmac ar y maes parcio i gyd gan mai'r bwriad yw ariannu prosiect o'r fath o'r arian a gesglir o'r ffioedd parcio ond bydd gwaith yn cael ei wneud i lenwi'r tyllau sy'n bodoli yn y maes parcio. Holodd y Cynghorydd Griffith ymhellach am y parcio ar y safle ar gyfer pobl anabl. Ymatebodd Ms Kudelska bod 3 lle parcio dynodedig i bobl anabl mewn perthynas â'r cais hwn. Gofynnodd y Cynghorydd Griffiths a oedd yr RSPB yn codi am barcio mewn safleoedd eraill yr oeddent yn berchen arnynt. Ymatebodd Ms Kudelska fod gan yr RSPB fel sefydliad bolisi mewn perthynas â chreu incwm er mwyn sicrhau bod safleoedd ymwelwyr yn 'gost niwtral' sy'n berthnasol i gostau mynediad a chostau parcio mewn gwahanol safleoedd gan ddibynnu ar faint y safle a'r costau i'r RSPB.

Holodd y Cynghorydd Shaun Redmond a oedd yr RSPB yn berchen ar y maes parcio a oedd yn gysylltiedig â'r cais hwn ac am yr arian a gynhyrchir o ganlyniad i'r gwaith cadwraeth a wneir ar y safle. Ymatebodd Ms Kudelska mai'r RSPB yw perchnogion y maes parcio ac nad yw'r RSPB yn cael unrhyw incwm o'r gwaith cadwraeth a wneir ar y safle a'u bod yn talu i'r gwaith gael ei wneud ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams na allai wrthwynebu'r cais ar sail polisïau cynllunio ond cyfeiriodd at gyfrifon yr RSPB sydd i'w gweld ar-lein ac sy'n fod yr RSPB fel sefydliad wedi gwneud elw masnachol o £2.5 miliwn y

llynedd. Cyfeiriodd mewn manylder at gyfrifon ac elw'r sefydliad a holodd faint o arian sydd ei angen ar y sefydliad? Dywedodd fod gan yr RSPB £140m yn ei gyfrif y llynedd a bod £36m wedi'i wario. Dywedodd y Cynghorydd Williams bod codi £5 ar bobl i ymweld ag Ynys Lawd am gyfnod cymharol fyr o amser yn gwbl warthus. Dywedodd hefyd, petai'r Awdurdod Lleol yn dechrau codi £5 am barcio yn eu meysydd parcio, y byddai yna lawer iawn o brotestio.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, Aelod Lleol, bod y tri chais gerbron y Pwyllgor yn wahanol gan fod maes parcio'r Ganolfan Ymwelwyr o fewn perchnogaeth yr RSPB a bod y ddau faes parcio arall ar brydles gan y Cyngor Sir. Dywedodd fod Caergybi mewn ardal difreintiedig a bod y cynnig yr RSPB i godi £5 am barcio yn Ynys Lawd yn annerbyniol. Cyfeiriodd at ddogfen Asesiad Llesiant y Cyngor Sir sy'n nodi bod 58% o oedolion a 32% o blant rhwng 4 a 5 oed dros bwysau neu'n ordew. Dywedodd hefyd bod yna bobl ifanc â phroblemau Iechyd Meddwl a bod y gallu i fwynhau cefn gwlad ac ymweld â mannau agored naturiol yn hanfodol. Cyfeiriodd y Cynghorydd Thomas at y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yng Ngorffennaf 2017 a dyfynnodd o'r ddogfen gan ddweud 'yn yr ardal arfordirol sy'n cael ei gwarchod fel arfordir treftadaeth, rhoddir pwyslais ar amddiffyn harddwch naturiol yr arfordir a hwyluso mynediad i'r cyhoedd'. Dywedodd hefyd bod yr RSPB wedi mynegi eu bod yn ei chael hi'n anodd ymdopi yn ariannol ond ei bod yn amlwg eu bod yn elusen sy'n gyfforddus yn ariannol. Byddai caniatáu'r RSPB i godi am barcio ar safle Ynys Lawd yn amddifadu'r bobl leol o'r hawl i ymweld â'r ardal. Cyfeiriodd y Cynghorydd Thomas at y materion parcio sydd eisoes yn bodoli ar ffordd Ynys Lawd ac at y peryglon iechyd a diogelwch i gerddwyr a beicwyr. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais ac y bydd cyfnod o fis i feddwl fel y gall yr awdurdod lleol a'r RSPB asesu'r sefyllfa.

Ail adroddodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE, Aelod Lleol ac Aelod o'r Pwyllgor y sylwadau a wnaed gan ei gyd Aelod Lleol. Dywedodd fod yr RSPB i ddechrau yn dymuno rhoi peiriannau talu am barcio mewn 5 maes parcio ar safle Ynys Lawd ond bod hynny wedi'i ostwng i 3 maes parcio. Petai'r sefydliad wedi dweud eu bod am godi £1 am barcio, roedd yn siŵr na fyddai'r RSPB wedi cael y cyhoeddusrwydd negyddol maent wedi'i gael. Roedd yn bryderus nad oedd yr RSPB wedi ymgynghori â Trinity House, perchnogion y goleudy, ac y gallai codi am barcio gael effaith ar y niferoedd sy'n ymweld â'r goleudy ymhen amser. Mae deiseb yn cynnwys dros 5,000 o enwau yn erbyn y cais i godi am barcio yn Ynys Lawd sy'n dangos ei bod yn ymddangos bod yr RSPB yn dangos diffyg dealltwriaeth. Cyfeiriodd y Cynghorydd Hughes at y problemau a fydd yn codi wrth i bobl barcio ar y briffordd a'r damweiniau posibl a allai digwydd ar y safle. Nododd y gallai problemau godi gyda'r Gwasanaethau Brys yn gorfod teithio i Ynys Lawd i argyfwng ac yn methu â phasio gan fod ceir wedi parcio ar y briffordd.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un ar gyfer lleoli dau arwydd heb eu goleuo ynghyd â gosod dau fesurydd parcio yng Nghanolfan Ymwelwyr yr RSPB, Ffordd South Stack, Caergybi. Fe wnaeth atgoffa'r Pwyllgor y dylid ystyried y cais yng nghyd-destun polisïau cynllunio ac na ddylai'r egwyddor o godi tâl am barcio na'r union swm fod yn rhywbeth sy'n cael ei drafod. Rhoddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddiweddariad i'r Pwyllgor

bod 7 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law a bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'n gryf i'r cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi ymateb gan ddweud nad oes angen asesiad o dan y rheoliad Cynefinoedd. Nododd bod argymhelliad clir y dylid caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn ystyried y cais yn un anfoesol gan na ddylid codi ar bobl i fynd i weld safle mor eiconig ag Ynys Lawd. Dywedodd nad yw dadl yr RSPB eu bod yn dymuno amddiffyn a gwarchod yr ardal yn un sy'n dal dŵr. Y penderfyniad i'r Pwyllgor yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac mae'n gwneud hynny i raddau ond dywedodd fod yr effaith o godi tâl am barcio hefyd yn berthnasol. Dywedodd y byddai caniatáu'r cais yn cael effaith ar yr ardal gyda cheir yn parcio ar ochr y ffordd gan wneud y ffordd yn beryglus felly mae hynny'n reswm iechyd a diogelwch dros wrthod y cais. Byddai caniatáu'r cais yn atal pobl rhag ymweld â'r safle i fwynhau'r bywyd gwyllt gan y byddai'n rhaid iddynt dalu am barcio ar y safle. Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan y byddai'n cael effaith negyddol ar yr amwynderau lleol ac y byddai'n atal y cyhoedd rhag mwynhau'r ardal. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

Yn dilyn pleidlais PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog o ganlyniad i effeithiau ar amwynderau lleol trigolion a materion iechyd a diogelwch cysylltiedig â traffig a'r effaith o atal y cyhoedd rhag mwynhau bywyd gwyllt yn yr ardal.

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

Bu i'r Cynghorwyr John Griffith, R O Jones a Robin Williams atal eu pleidlais. Er eu bod yn ystyried y dylai'r Pwyllgor ddelio â pholisïau cynllunio o ran lleoliad arwyddion a pheiriannau codi tâl am barcio, roeddent o'r farn bod codi £5 am barcio yn eithafol o gymharu â ffioedd parcio'r awdurdod lleol.

7.3 46C612A/AD – Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio ym maes parcio Tŵr Elin, Ynys Lawd.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ebrill, 2018 fe benderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Ebrill, 2018.

Dywedodd Mr Jeff Evans **(yn siarad yn erbyn y cais)** fod y materion a'r pryderon o ran iechyd a diogelwch, materion priffyrdd a chyfleusterau ar gyfer yr anabl yn debyg iawn i rai'r cais blaenorol a drafodwyd gan y Pwyllgor. Dywedodd, pan bod yr RSPB, pan yn cyfeirio at y costau rhedeg sy'n gysylltiedig ag Ynys Lawd, wedi methu â chrybwyll eu bod wedi cael £¼m gan Gronfa'r Loteri ddwy flynedd yn ôl. Nid ydynt wedi sôn chwaith eu bod yn derbyn nawdd Ewropeaidd tuag at y defnydd tir, nawdd gan Tesco tuag at yr ardaloedd chwarae yn Ynys Lawd a grantiau gan y Cyngor hwn tuag at y toiledau. Nododd fod y cais blaenorol gerbron y Pwyllgor yn un a oedd ar dir ym mherchnogaeth yr RSPB ond bod y tir a oedd yn destun y cais hwn yn cael ei

brydlesu gan Gyngor Sir Ynys Môn. Cafodd y brydles ei harwyddo ar 25 Mawrth, 1998 am dymor o 21 mlynedd gyda rhent o £150 y flwyddyn; bydd y denantiaeth yn dod i ben ar 25 Mawrth, 2019. Cyfeiriodd at yr amodau a oedd wedi'u cynnwys yn y brydles a darllenodd yr amodau perthnasol o fewn y brydles. Dywedodd fod yr RSPB yn torri eu cytundeb tenantiaeth, amodau 10 ac 11, gan fod angen iddynt ymgynghori â Chyd-bwyllgor Rheoli Mynydd Caergybi os ydynt yn dymuno gwneud newidiadau i'r safle; nid yw'r Pwyllgor hwn yn bodoli bellach. Dywedodd Mr Evans, os bydd yr RSPB yn derbyn prydles Ynys Lawd eto yna byddai'n rhaid ailsefydlu Cyd-bwyllgor Rheoli Mynydd Caergybi er mwyn i'r RSPB allu cyflawni'r amodau angenrheidiol o fewn y brydles mewn perthynas â pharcio, cyfleusterau i'r anabl, toiledau ac ati. Roedd yn ystyried y dylid gwrthod y cais.

Dywedodd Ms Laura Kudelska **(a oedd yn siarad o blaid y cais)** nad oedd ganddi unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud mewn perthynas â'r cais hwn gan ei fod yn debyg i'r cais blaenorol ond nododd y byddai'n hapus i ateb unrhyw gwestiynau.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Shaun Redmond at ddatganiad i'r wasg dyddiedig 2003 gan Mr Alistair Moralee a oedd yn nodi na fydd yn rhaid i bobl dalu i ymweld â Thŵr Elin yn Ynys Lawd a bod gan bobl Ynys Môn fynediad rhydd ac agored i'r 778 acer. Holodd gynrychiolydd yr RSPB beth oedd wedi newid. Ymatebodd Ms Kudelska nad oedd yn ymwybodol o'r datganiad hwnnw a wnaed 15 mlynedd yn ôl ac ym mha gyd-destun y cafodd ei wneud. Dywedodd fod mynediad i Dŵr Elin am ddim i aelodau'r RSPB. Dywedodd Cadeirydd y cyfarfod bod angen cyfeirio'r cwestiwn at Brif Swyddfa'r RSPB.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un ar gyfer gosod arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio ym maes parcio Tŵr Elin, Ynys Lawd. Dywedodd fod angen i'r mater mewn perthynas â'r brydles a pherchnogaeth y tir gael sylw gan adrannau eraill o fewn yr awdurdod lleol. Pwysleisiodd y Swyddog mai trafod polisïau cynllunio yw swyddogaeth y Pwyllgor hwn a'r argymhelliad yw un o gymeradwyo'r cais hwn.

Cododd y Cynghorydd Shaun Redmond y pwyntiau mewn perthynas â'r brydles rhwng y Cyngor Sir a'r RSPB o ran Cyd-bwyllgor Rheoli Mynydd Caergybi a'r Landlord (Cyngor Sir) a bod angen cymeradwyo unrhyw addasiadau/cynlluniau yn y safle. Ail-adroddodd y sylwadau a wnaed gan y gwrthwynebydd i'r cais fod Cyd-bwyllgor Rheoli Mynydd Caergybi wedi dod i ben ar adeg ad-drefnu Llywodraeth leol. Nododd nad oes unrhyw sôn yn y brydles fod y Cyd-bwyllgor Rheoli wedi dod i ben ac y dylai'r cais cynllunio gael ei ohirio er mwyn edrych ar y mater o safbwynt cyfreithiol. Dywedodd y Cadeirydd nad yw'r mater mewn perthynas â'r brydles yn fater i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w drafod. Cytunodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol â'r Cadeirydd a nododd efallai y byddai'n rhaid i unrhyw ddatblygwr gael mathau eraill o ganiatâd hefyd cyn y byddai ganddynt hawl i weithredu ar unrhyw ganiatâd.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhellion y Swyddog gan y bydd yn cael effaith negyddol ar amwynderau

lleol ac y byddai'n atal y cyhoedd rhag mwynhau'r ardal. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Shaun Redmond.

Yn dilyn pleidlais, PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog o ganlyniad i effeithiau ar amwynderau lleol trigolion a materion iechyd a diogelwch cysylltiedig â traffig ac effaith atal y cyhoedd rhag mwynhau bywyd gwyllt yn yr ardal.

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

Bu i'r Cynghorwyr John Griffith, R O Jones a Robin Williams atal eu pleidlais. Er eu bod yn ystyried y dylai'r Pwyllgor ddelio â pholisïau cynllunio o ran lleoliad arwyddion a pheiriannau codi tâl am barcio, roeddent o'r farn bod codi £5 am barcio yn eithafol o gymharu â ffioedd parcio'r awdurdod lleol.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI

10.1 30C755B/DEL – Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (09), (10) a (11) (Côd am Cartrefi Cynaliadwy) ac i ddiwygio amod (08) (deunyddiau) o ganiatâd cynllunio rhif 30C755 (Cais amlinellol i codi annedd) ar dir yn Min y Ffrwd, Brynteg.

Cyflwynwyd y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais presennol yn golygu tynnu amodau sy'n ymwneud â'r Cod Cartrefi Cynaliadwy. Gan nad yw materion perthnasol i'r dull o adeiladu o ran newid hinsawdd bellach yn cael eu llywodraethu gan y gyfundrefn gynllunio ond gan Ran L o'r Rheoliadau Adeiladu, ystyrir nad yw'r amodau bellach yn angenrheidiol. Mae felly'n rhesymol eu tynnu yn unol â'r hyn a nodwyd yn llythyr Llywodraeth Cymru 016/2014. Mae'r cais hefyd yn gofyn am ganiatâd i amrywio amod (08) ar gyfer disgrifiad masnachol o'r deunyddiau arfaethedig ar gyfer wynebau allanol h.y. to llechi, cladin a rendro. Gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes, mae'r argymhelliad yn un o gymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

10.2 30C756B/DEL – Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (09), (10) a (11) (Côd am Cartrefi Cynaliadwy) ynghyd a diwygio amod (08) (deunyddiau) o ganiatâd cynllunio rhif 30C756 (codi annedd) ar dir yn Min y Ffrwd, Brynteg.

Cyflwynwyd y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais y drws nesaf i'r cais blaenorol. Mae'r cais yn cynnwys tynnu amodau sy'n berthnasol i'r Cod Cartrefi Cynaliadwy. Mae'r cais hefyd yn gofyn am ganiatâd i amrywio amod (08) ar gyfer disgrifiad masnachol y deunyddiau arfaethedig ar gyfer wynebau allanol h.y. to llechi, cladio a rendro. Gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu'r cais. Fodd bynnag, mae'r Cyngor Cymuned lleol wedi mynegi pryderon nad ydynt yn ystyried bod y deunyddiau a ddefnyddiwyd yn cyd-fynd â'r ardal. Nododd fod y Swyddogion Cynllunio yn ystyried bod to llechi, rendro a ffenestri llwyd yn dderbyniol o ganlyniad i'r cymysgedd o anheddau yn yr ardal ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Eric Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

10.3 35C280F/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (03) (cynllun draenio) o ganiatâd cynllunio rhif 35C280C er mwyn cyflwyno gwybodaeth ar ôl dechrau gwaith ar dir ger Pen y Waen, Llangoed

Cyflwynwyd y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un i amrywio amod (03) o'r cynllun draenio. Dywedodd fod y cais i godi annedd ar y safle wedi'i gymeradwyo ar y safle ers 2017. Rhoddwyd amod ar y pryd, ar gais Dŵr Cymru, na ddylai gwaith datblygu gychwyn ar y safle tan fod cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol. Mae'r ymgeisydd wedi anfon datrysiad peirianyddol amgen i ddyluniad y system ddraenio i'r system bwmpio sy'n dderbyniol i Ddŵr Cymru ac asiantaethau eraill. Mae'r argymhelliad yn un o gymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd K P Hughes

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

10.4 43C54G/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o ganiatâd cynllunio rhif 43C54F (codi annedd) er mwyn caniatáu 5 mlynedd yn ychwanegol i gychwyn y datblygiad yn Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn

Cyflwynwyd y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y rhoddwyd y caniatâd cynllunio ym mis Ebrill, 2013 ar gyfer byngalo o fath dormer ar y safle a bod Tystysgrif Cyfreithlondeb wedi'i chyflwyno sy'n dangos bod gwaith perthnasol wedi cychwyn ar y caniatâd cynllunio. Cyflwynwyd amrywiad o'r caniatâd cynllunio yn dilyn cymeradwyo'r cais a'r cais gerbron y Pwyllgor yw i'r Pwyllgor amrywio amod (01) o'r caniatâd cynllunio er mwyn caniatáu pum mlynedd arall mewn perthynas â'r cais. Dywedodd hefyd y disgwylir Tystysgrif Perchnogaeth gan y datblygwr o ran mynediad i'r safle. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatâd ond mae angen rhoi amod ychwanegol ar y caniatâd mewn perthynas â gwaith tirlunio er mwyn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ynghyd ag amod ychwanegol mewn perthynas â gwaith tirlunio er mwyn amddiffyn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 21C76H/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 21C76G (addasu ag ehangu) er mwyn diwygio y cynlluniau sydd wedi eu caniatáu yn 4 Maes y Coed, Llanddaniel.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o Gyfansoddiad y Cyngor. Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â'r gofyniad ym mharagraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn golygu amrywiad i amod (02) o ganiatâd cynllunio 21C76G er mwyn diwygio'r cynllun sydd wedi'i gymeradwyo ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r annedd yn 4 Maes y Coed, Llanddaniel. Nododd na fyddai cynnydd o 0.6 metr yn hyd yr estyniad yn cael effaith ar y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol a bod yr argymhelliad yn un o ganiatáu.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19C1217 – Cais llawn i newid defnydd Annedd C3 yn Dŷ Amlbreswyliaeth C4 yn 18 Lôn Maes Hyfryd Road, Caergybi.

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

Dywedodd Mr Craig Stalman **(yn siarad yn erbyn y cais)** bod gan y stryd breswyl ym Maeshyfryd, Caergybi nifer o bobl oedrannus a theuluoedd o bob oed yn byw yno. Dywedodd y byddai cyflwyno Tŷ Amlbreswyliaeth (HMO) o bosib yn dod â'r bobl hyn i gysylltiad â phobl y byddent yn dewis eu hosgoi fel arfer. Gan fod Maeshyfryd yn cael ei ddefnyddio gan blant ar y ffordd i ac o'r ysgol. mae posibilrwydd y byddai'r plant hyn yn dod i gysylltiad â phobl na fyddai nhw na'u rhieni yn dymuno iddynt gael cyswllt â nhw. Mae problemau parcio eisoes yn bodoli ym Maeshyfryd ac yn ystod gyda'r nosau bydd cerbydau'n parcio ar ddwy ochr y ffordd sy'n stryd unffordd gul. Gyda chyflwyno HMO, mae posibilrwydd y byddai nifer uwch o gerbydau ar gyfer pob tŷ ac y byddai'r effaith ar y trigolion yn sylweddol. O ganlyniad i'r system unffordd, Maeshyfryd yw'r brif ffordd drwodd a ddefnyddir gan gerbydau masnachol a cherbydau brys er mwyn cyrraedd Kings Road a Tara Street. Mae trigolion eisoes wedi bod yn dyst i hyn wrth i fysiau orfod bagio i lawr stryd unffordd. Dywedodd Mr Stalman hefyd bod HMO yn cyflwyno'r posibilrwydd y bydd nifer uwch o bobl yn cael eu cyfyngu i un annedd gan greu felly'r posibilrwydd o niwsans sŵn sy'n gysylltiedig â hynny. Gyda chynifer o drigolion mewn un tŷ gallai olygu cynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n gysylltiedig a thai HMO a gallai hynny gael effaith emosiynol a seicolegol ar y tai a'r teuluoedd cyfagos. Dywedodd hefyd y byddai cyflwyno HMO yn cael effaith negyddol at brisiau tai yn yr ardal, nid yn unig o ran prisiau tai yn gostwng ond hefyd amharodrwydd pobl eraill i brynu tŷ mor agos at HMO. Mae gan ardal Maeshyfryd eisoes broblemau amgylcheddol o ran casglu biniau a diffyg lle i storio biniau ailgylchu a biniau du/gwyrdd. Gyda chyflwyno HMO, gyda 6 ystafell o bosibl, gallai hyn olygu 24 bin ac nid oes gan yr eiddo penodol hwn le o flaen yr eiddo nac yng nghefn yr eiddo ar gyfer biniau o'r fath. Felly, mae'n anorfod y byddai'r lôn gefn i'r eiddo yn cael ei defnyddio i storio biniau gan achosi problemau llygod a glanweithdra eraill.

Holodd y Cynghorydd R O Jones pwy fyddai'n byw yn yr annedd hon petai'r cais yn cael ei ganiatáu. Ymatebodd Mr Stalman ei fod wedi cael ar ddeall gan ddeiliad eiddo cyfagos a oedd wedi siarad â'r ymgeisydd mai ei fwriad oedd cael pobl broffesiynol i fyw yn yr ystafelloedd un llofft. Dywedodd nad oedd yn gwybod lle byddai'r holl bobl hyn yn parcio eu ceir gan fod potensial i gael 12 car yn parcio yn yr ardal.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un i newid defnydd annedd tri llawr i fod yn dŷ amlbreswyliaeth. Nododd fod y cais yn un ar gyfer HMO 6 ystafell wely ond bod y cais wedi'i ddiwygio i gynnwys llety 5 ystafell wely ar gyfer HMO. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod angen sylweddol ar gyfer y math hwn o lety yn ardal Caergybi. Dywedodd hefyd fod gan yr annedd 4 ystafell wely ar hyn o bryd ynghyd â iard yng nghefn yr annedd ac mae'r ymgeisydd wedi nodi y bydd yr iard ar gael i gadw biniau sbwriel a biniau ailgylchu. Dywedodd y Swyddog fod y cais yn cyd-fynd â meini prawf Polisi TAI9 a PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac na ystyrir y bydd y cais yn niweidio amwynderau'r eiddo preswyl cyfagos na chymeriad yr ardal mewn perthynas â pholisi datblygu cynllunio a'r amcanion o gynnal cymunedau cynaliadwy a chytbwys. Nododd mai dim ond 3 HMO sydd yn Ward Maeshyfryd sydd gyfwerth â 0.3%; felly ni fyddai'r cais yn arwain at gyfran yr HMO yn y Ward yn mynd dros y lefel o 10% y cyfeirir ati ym Mholisi TAI 9.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd nad oes lle parcio dynodedig ar gyfer yr annedd gan ei fod wedi'i lleoli ar stryd unffordd. Mae'r gwrthwynebydd i'r cais wedi nodi bod problemau parcio ar y stryd ond mae'r datblygwr wedi nodi bod meysydd parcio yng Nghaergybi a dangoswyd map i'r Pwyllgor o leoliadau'r meysydd parcio ar gais Aelod Lleol. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE, Aelod Lleol ac Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, at y map cyfleusterau parcio a gafodd ei gylchredeg yn y cyfarfod. Dywedodd fod y datblygwr wedi nodi mai'r maes parcio agosaf yw'r un ar Hill Street. Eglurodd y Cynghorydd Hughes mewn manylder y pellter o'r annedd i Faes Parcio Hill Street ac roedd o'r farn na fyddai deiliaid y cais arfaethedig yn cerdded mor bell i'r eiddo. Dywedodd fod parcio yn broblemus yn Ffordd Maeshyfryd ac yng Nghaergybi yn gyffredinol.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes fod problemau parcio yn bodoli ym mhob tref a chynigiodd fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

12.2 19LPA1043/CC – Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy ynghyd a creu mynedfa i gerddwyr ac 8 man parcio ar dir ger Vulcan Street, Caergybi.

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais wedi'i dynnu'n ôl.

Nodwyd fod y cais wedi'i dynnu'n ôl.

12.3 20LPA1044/CC – Cais llawn i osod gorsaf meteorolegol 3 metr o uchder ar dir yn Teilia, Cemaes.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd yr orsaf arfaethedig yn casglu data a fydd yn cynorthwyo'r gwaith o fonitro'r dŵr ymdrochi ym Mae Cemaes gan fod safon y dŵr yn is na'r safon angenrheidiol yn 2015 a 2016. Nododd, tra bo'r safle wedi'i leoli o fewn ardal AHNE bydd ei faint a'i leoliad yn sicrhau na fydd modd ei weld o unrhyw lecynnau nac anheddau cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

12.4 25C228A – Cais ôl-weithredol ar gyfer ymestyn y cwrtil ynghyd a chodi modurdy yn 41 Stryd Fawr, Llannerch-Y-Medd.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan y bydd rhan o'r cais ar dir sy'n berchen i'r Awdurdod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn gais ôl-weithredol ar gyfer cadw'r cwrtil estynedig ynghyd â chodi garej yn 41 High Street, Llannerch-Y-Medd. Ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos o ganlyniad i dopograffeg y safle.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

12.5 46C615/AD – Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio ym maes parcio uwchben Canolfan Ymwelwyr, Ynys Lawd, Caergybi.

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

Dywedodd y Cadeirydd ei bod wedi derbyn e-bost gan un o'r Aelodau Lleol yn gofyn iddynt ymweld â'r safle oherwydd na chynhaliwyd ymweliad â safle'r cais penodol hwn yn ystod y mis diwethaf. Dywedodd ei bod wedi gwrthod ymweld â safle'r cais hwn ar ddiwrnod yr ymweliad safle diwethaf gan y byddai wedi achosi pobl i ddyfalu am benderfyniad y Pwyllgor. Dywedodd y Cadeirydd mai'r rhesymau a roddir gan yr Aelod Lleol dros ymweld â'r safle yw bod safle'r cais yn fychan ac na fyddai polisïau'r Cyngor yn caniatáu lleoli

peiriant talu am barcio yn rhywle sydd â lle i lai nag 20 o geir barcio ac ni fyddai ychwaith yn gwella’r Ardal o Harddwch Naturiol.

Roedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn cwestiynu a fyddai’n fanteisiol cynnal ymweliad safle gan yr ymwelwyd â’r safle fis diwethaf a bod penderfyniad wedi ei wneud i wrthod y ddau gais arall yn yr ardal yn seiliedig ar y traffig a’r effaith ar faterion eraill yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE fod safle’r cais hwn wedi cael ei ddefnyddio dros y blynyddoedd fel y gallai cerbydau droi ac nad oedd wedi’i ddefnyddio fel maes parcio. Nododd, pan fydd bysiau’n ymweld â’r safle y bydd yr ardal hon yn cael ei defnyddio bob amser fel y gall cerbydau mawr droi.

Cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes y dylid ymweld â’r safle oherwydd materion traffig. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

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

12.6 49C333A/FR – Cais llawn i newid defnydd y capel gwag i annedd ynghyd ag addasu a chodi balconi ar y llawr cyntaf yng Nghapel Hermon, Field Street, Y Fali.

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

Gofynnodd y Cynghorydd Richard A Dew, Aelod Lleol, i’r Pwyllgor ymweld â’r safle er mwyn galluogi’r Aelodau i weld y safle o ran yr effeithiau ar eiddo cyfagos. Nododd fod y safle gyferbyn wedi derbyn caniatâd cynllunio yn ddiweddar.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod adroddiad y Swyddog yn nodi mai dim ond un rheswm sydd wedi’i roi ar gyfer gwrthod y cais ac mai materion llifogydd yw hwnnw a holodd beth fyddai manteision ymweld â’r safle gan fod y cais yn groes i TAN 15 (Datblygiad a Risg Llifogydd).

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid ymweld â’r safle yn unol â chais yr Aelod lleol. Eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

13 MATERION ERAILL

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

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mai, 2018

YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, Vaughan Hughes, Richard Owain Jones, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams
WRTH LAW:	Prif Weithredwr, Pennaeth Swyddogaeth (Busnes y Cyngor)/Swyddog Monitro, Pennaeth Gwasanaethau Democrataidd, Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr K P Hughes a Nicola Roberts
HEFYD YN BRESENNOL :	Y Cynghorydd Dylan Rees – Cadeirydd y Cyngor Sir.

---

1 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

2 ETHOL CADEIRYDD

Etholwyd y Cynghorydd Nicola Roberts yn Gadeirydd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

3 ETHOL IS-GADEIRYDD

Etholwyd y Cynghorydd Richard O Jones yn Is-Gadeirydd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD DYLAN REES
FEL CADEIRYDD Y CYNGOR SIR

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 16 Mai 2018

YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes, Eric Wyn Jones a Dafydd Roberts
WRTH LAW:	Swyddog Cynllunio (GJ).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes MBE, Vaughan Hughes, Richard Owain Jones a Nicola Roberts
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr Richard A Dew, G O Jones (safle cais 1); Y Cynghorwyr J Arwel Roberts, Dafydd R Thomas (safle cais 2).

---

1 49C33A/FR - CAIS LLAWN I NEWID DEFNYDD Y CAPEL GWAG I ANNEDD YNGHYD AG ADDASU A CODI BALCONI AR Y LLAWR CYNTAF YN CAPEL HERMON, FIELD STREET, Y FALI

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Edrychwyd ar safle'r cais gan yr Aelodau.

2 46C615/AD - CAIS I LEOLI ARWYDD HEB EI OLEUO YNGHYD Â GOSOD MESURYDD PARCIO YM MAES PARCIO UWCHBEN Y GANOLFAN YMWELWYR, YNYS LAWD, CAERGYBI

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Edrychwyd ar safle'r cais gan yr Aelodau.

6.1 **Ceisiadau'n Economaidd** **Economic Applications**

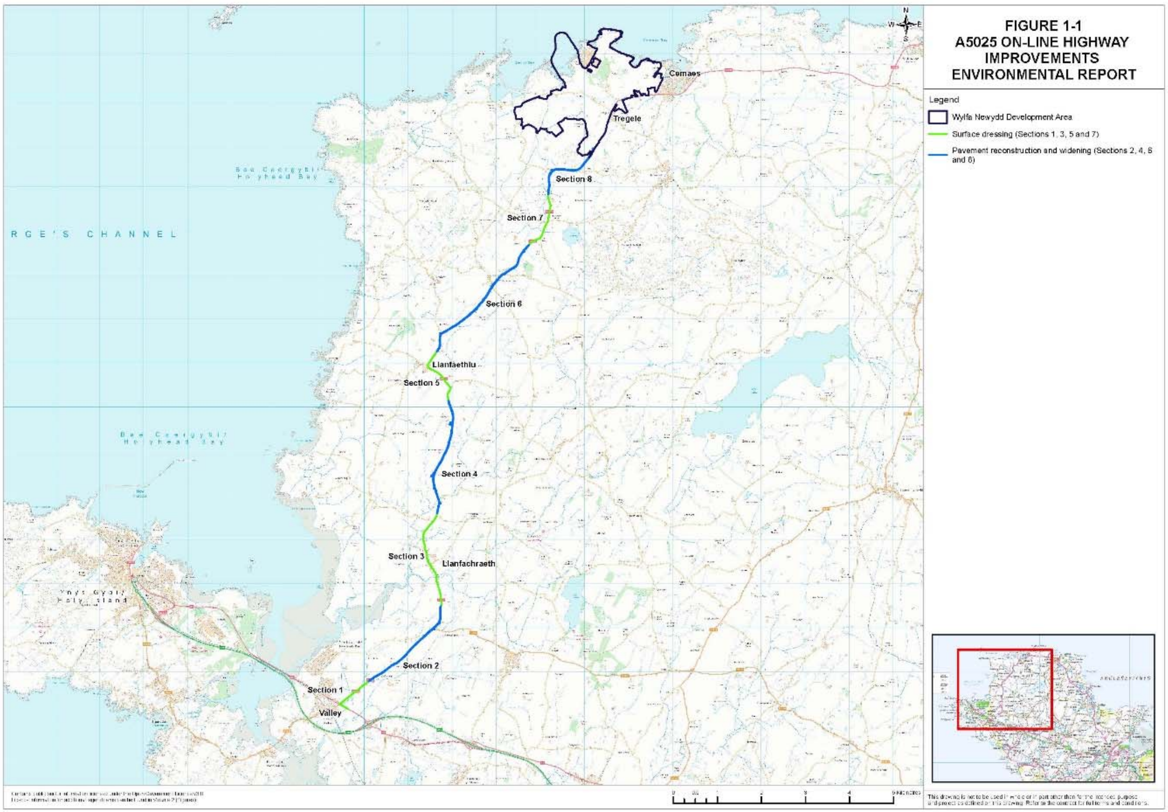
Rhif y Cais: **27C106E/FR/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Horizon Nuclear Power Wylfa Limited

Cais llawn i wella'r briffordd gyfredol (yr A5025) rhwng y gyffordd ar yr A5 i'r dwyrain o'r Fali i'r Gyffordd wrth y Ffordd Fynediad i'r Orsaf Bwer arfaethedig mewn wyth o leoliadau ar wahân ynghyd ag ailadeiladu a lledu'r pafin presennol a'r gorffenwaith ar yr arwynebedd mewn mannau, gweithredu compownd adeiladu dros dro gan gynnwys cyfleuster dros dro ar gyfer ailgylchu pafinau, creu dau bwll teneuo a mynedfa ar gyfer cynnal a chadw, creu llwybrau beicio a gwyro rhai eraill am gyfnod dros dro, creu cyfleusterau parcio eraill yn sgil colli cilfan ynghyd â gwaith cysylltiedig arall gan gynnwys draenio, trin ffiniau, plannu, gosod arwyddion newydd a marciau ar hyd yr / Full application for improvements to the existing highway (A5025) between A5 East of Valley Junction to the proposed Power Station Access Road Junction at eight separate locations together with reconstruction and localised widening of existing pavement and surface dressing, temporary construction compound including temporary pavement recycling facility, creation of 2 attenuation ponds and maintenance access, creation/temporary diversion of cycle routes, creation of alternative parking facilities to mitigate loss of layby together with other associated works including drainage, boundary treatments, planting, new signage and road markings along the

A5025 rhwng y Gyffordd ar yr A5 i'r Dwyrain o'r Fali i'r Orsaf Bwer yng Nghemaes /A5025 between A5 East of Valley Junction to Power Station Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SWO)

Argymhelliad:

Ymweld a'r Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ystyrir fod angen i Aelodau weld y cais a'i gyd-destun cyn ystyried y cais cynllunio.

6.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

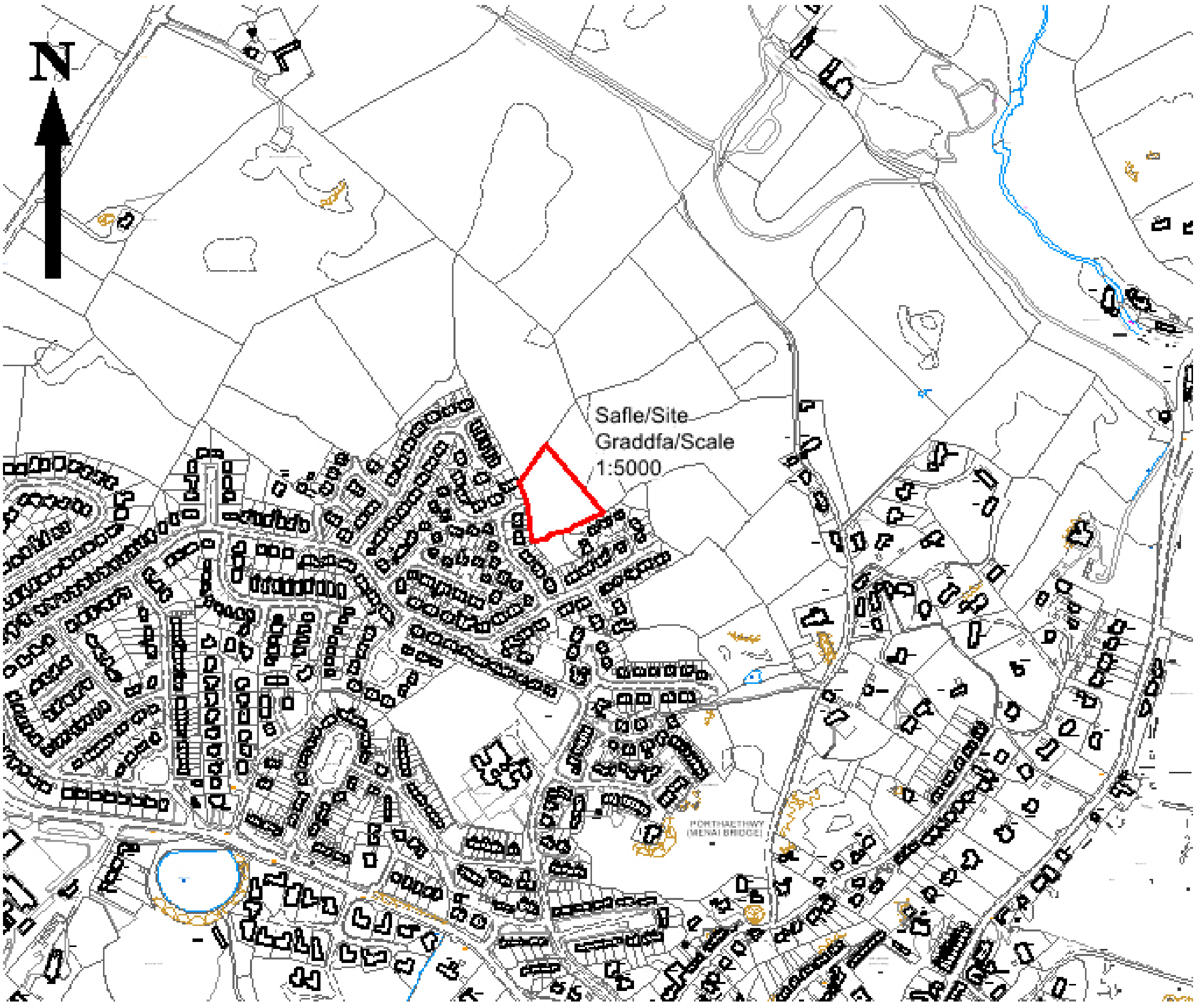
Rhif y Cais: **39C285D** Application Number

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: 06/06/2018

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.

6.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

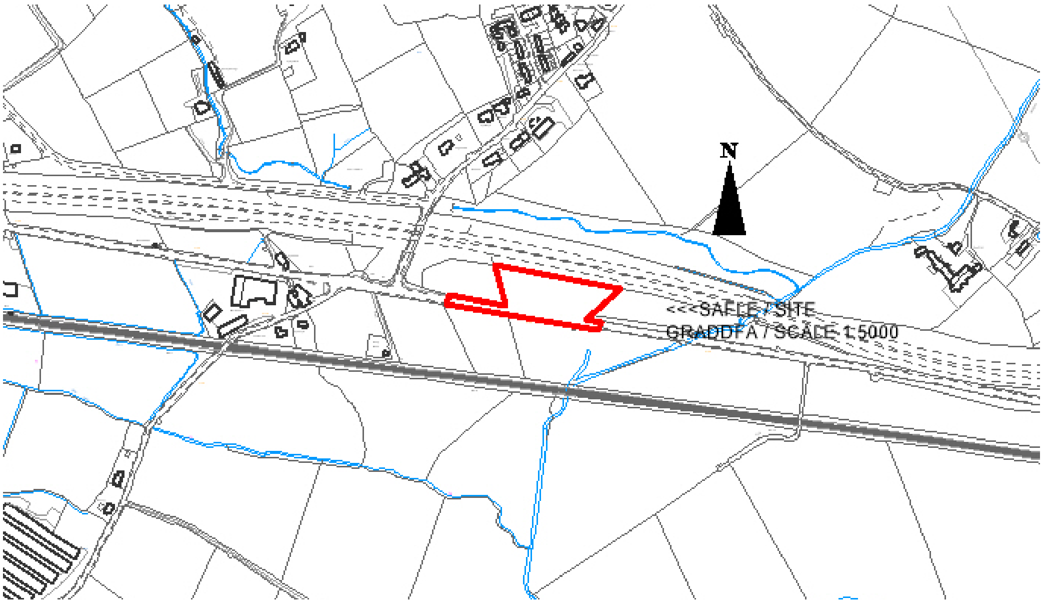
Rhif y Cais: **41LPA1041/FR/TR/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o / Full application for the change of use of agricultural land for use as a temporary stopping place (10 spaces) for Gypsies and Travellers, formation of a new vehicular access, the formation of a new pedestrian access and pavement together with associated development on land East of

Star Crossroad, Star



Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DFJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod diwethaf fe benderfynodd yr Aelodau wrthod argymhelliad y swyddog am ymweliad safle gan nad oedd adroddiad llawn ar y cais wedi'i ddarparu. O ganlyniad i'r penderfyniad hwn mae'r argymhelliad yn un o ohirio er mwyn gallu cwblhau'r adroddiad llawn.

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

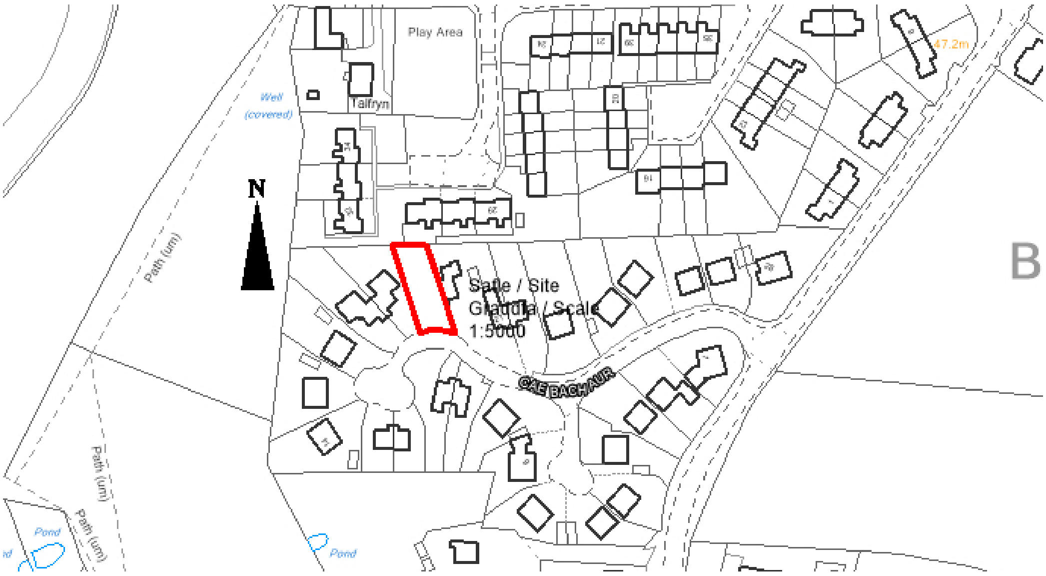
Rhif y Cais: **14C47R/ENF** Application Number

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: 06/06/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Dylan Rees.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2ail Mai, 2018 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Mae'r datblygiad yn groes i Bolisi PCYFF3 Cynllun Datblygu ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd o ganlyniad i'w ddyluniad, ymddangosiad a'i effaith ar gymeriad ac amwynderau'r ardal.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn dweud:

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

Mae paragraff 4.6.12.2 yn dweud

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

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

Mae'r datblygiad yn groes i Bolisi PCYFF3 Cynllun Datblygu ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd o ganlyniad i'w ddyluniad, ymddangosiad a'i effaith ar gymeriad ac amwynderau'r ardal.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno'n ôl-weithredol ar gyfer codi porth ceir ar du blaen yr eiddo.

Mae polisi PCYFF3 y CDLIC, sy'n ymwneud â Dylunio a Siapio Lle, angen i ddatblygiadau arddangos dyluniad o safon uchel sy'n cymryd i lawn ystyriaeth y cyd-destun naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy.

Mae angen i ddatblygiadau gydymffurfio â'r meini prawf a restrir ble bo hynny'n berthnasol ac sy'n cynnwys bod datblygiadau yn cydweddu â, ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle, adeilad neu ardal o ran lleoliad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a drychiad.

Mae'r porth car wedi'i wneuthur yn bennaf o bren a phileri brics ar un ochr ac mae'r to yn un o haenau bocs proffil ac ystyrir ei fod o safon uchel o ran dyluniad ac adeiladwaith.

O ganlyniad, fe'i ystyrir yn dderbyniol o ran ei ddyluniad yn unol â pholisi PCYFF3. Felly, y prif fater yn yr achos hwn yw a yw'r datblygiad yn dderbyniol o ran y ffaith ei fod wedi'i leoli o flaen yr eiddo o ran ei effaith weledol ar gymeriad, edrychiad ac amwynderau'r ardal.

Gan fod yr eiddo wedi'i leoli ar stad ffordd bengaead, mae effaith weledol y datblygiad wedi gyfyngu felly i'r ardal sydd union o'i amgylch ac ychydig iawn o effaith ar gaiff ar gymeriad ac amwynderau gweledol yr ardal ehangach.

Er efallai nad ystyrir bod y datblygiad yn ategu na'n gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, byddai angen dangos fod y datblygiad yn achosi effaith niweidiol sylweddol ar yr ardal i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

O bwyso a mesur, nid ystyrir fod y datblygiad, sydd ag effaith weledol gyfyngedig, yn cael effaith andwyol i'r graddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

1. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac nid ystyrir bod y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad nac amwynderau'r ardal na'r deiliaid preswyl cyfagos.

2. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan 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 amryw 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, ar yr amod ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

3. Materion Eraill

Yn ei gyfarfod ar 2 Mai, holodd yr Aelodau am y garej bresennol ar y safle. Mae dadansoddiad o'r hanes cynllunio ar y safle yn dangos fod caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer cadw adeilad pren yn y lleoliad hwn yn 2010.

Yn 2012, cyflwynwyd cais ar gyfer ei amnewid am yr adeilad sydd ar y safle ar hyn o bryd, fodd bynnag cafodd y cais ei ddychwelyd heb ei benderfynu gan nad oedd y wybodaeth angenrheidiol ar gyfer dilysu'r cais wedi'i derbyn.

Nid yw'r garej bresennol felly'n elwa o ganiatâd cynllunio ac o ganlyniad mae'r perchennog wedi'i gynghori i wneud cais ôl-weithredol ar gyfer y garej neu fel dewis arall, cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon os gellir profi y cafodd y datblygiad ei gwblhau fwy na 4 blynedd yn ôl gan y byddai bellach wedi'i eithrio rhag camau gorfodaeth beth bynnag.

7.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

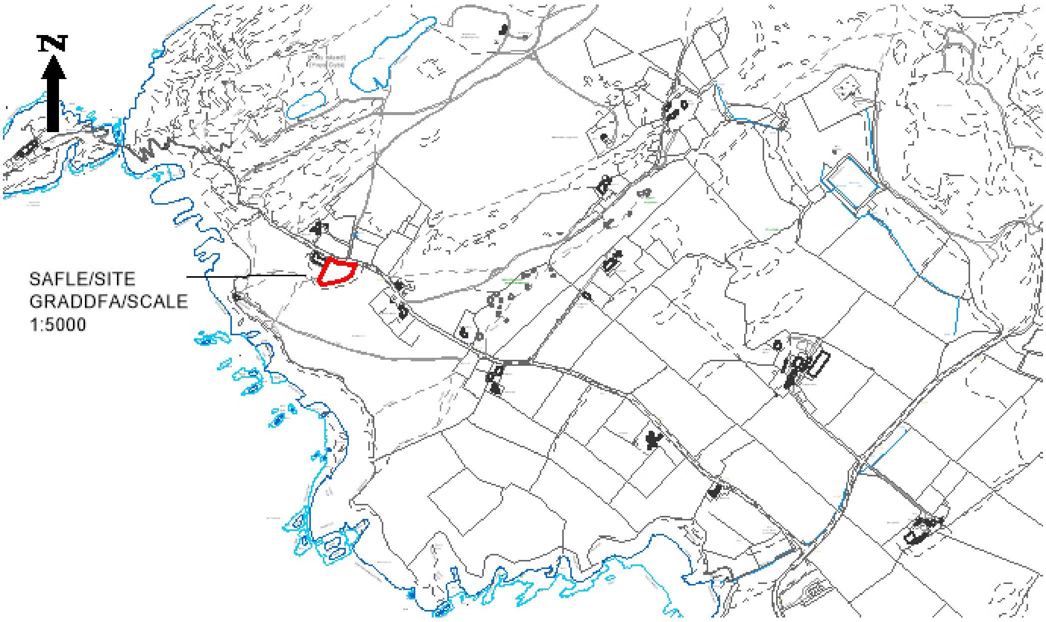
Rhif y Cais: **46C88K/AD** Application Number

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: 06/06/2018

Adroddiad gan y Pennaeth 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.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Mai, 2018 fe benderfynodd y pwyllgor cynllunio wrthod caniatâd cynllunio yn groes i argymhelliad y Swyddogion.

Roedd y rhesymau a roddwyd dros argymell gwrthod y caniatâd cynllunio fel a ganlyn:

- Nid yw'r cais yn dderbyniol oherwydd yr effeithiau negyddol o ran traffig yn parcio ar y ffordd nad oes troedffordd arni a'r fath y gallai hynny achosi problemau o ran iechyd a diogelwch.

- Yr effeithiau negyddol o atal nifer o ymwelwyr rhag mwynhau'r ardal arbennig hon yn rhad ac am ddim.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

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

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi:

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

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

1. Mae'r cais yn ymdrin â gosod peiriant talu am barcio ac arwyddion cysylltiedig. Nid yw'r egwyddor o dalu am barcio a'r swm y dylid ei godi yn ystyriaethau cynllunio. Mynegir pryder y bydd caniatáu'r datblygiad yn arwain at lefelau annerbyniol o draffig ac y bydd yn cael effaith ar ddiogelwch y briffordd. Fodd bynnag, mae'n glir bod yr ardal eisoes yn hynod o brysur. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais. Mae ffyrdd eraill o reoli traffig ar y briffordd.

2. Ni fydd gosod peiriant talu am barcio, sef y datblygiad sy'n cael ei ystyried, yn cael unrhyw effaith ar ddewis ymwelwyr. Nid yw'r egwyddor o godi tâl am barcio yn ystyriaeth cynllunio ac er bod Aelodau yn bryderus y bydd costau gwaharddol yn lleihau dewisiadau ar gyfer ymwelwyr o ran fforddiadwyedd i allu ymweld â'r ardal, nid yw hynny ynddoi'i hun yn fater cynllunio y gellir rhoi llawer o bwys arno.

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

1. 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.

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

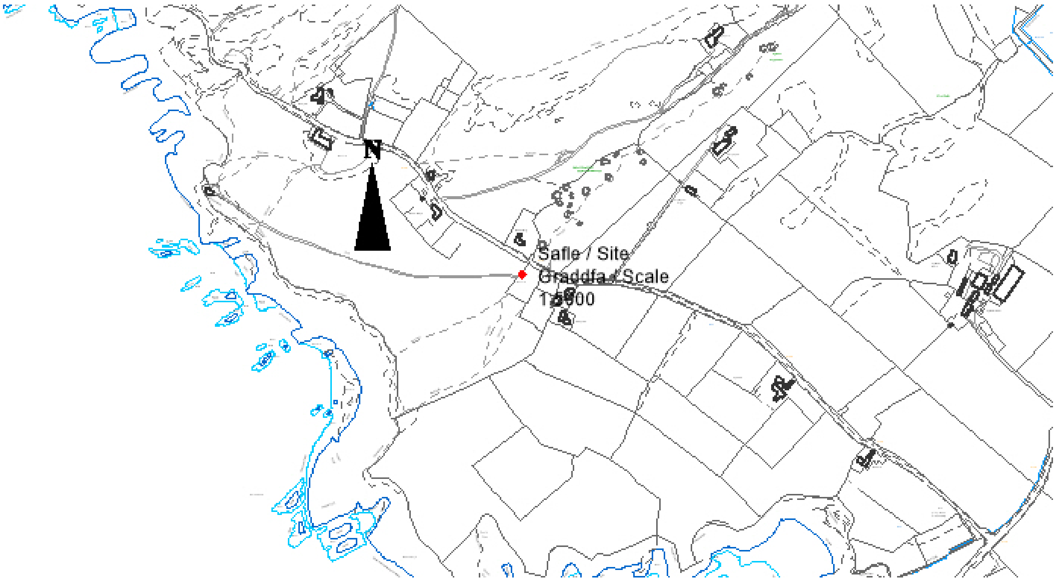
Rhif y Cais: **46C612A/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Samuel Yates

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: 06/06/2018

Adroddiad gan y Pennaeth 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, Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes oherwydd pryderon y bydd gyrwyr yn parcio ar y ffordd fawr a bod dim troedffordd i gerddwyr ar y ffordd honno.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Mai, 2018 fe benderfynodd y pwyllgor cynllunio wrthod caniatâd cynllunio yn groes i argymhelliad y Swyddogion.

Roedd y rhesymau a roddwyd dros argymell gwrthod y caniatâd cynllunio fel a ganlyn:

- Nid yw'r cais yn dderbyniol oherwydd yr effeithiau negyddol o ran traffig yn parcio ar y ffordd nad oes troedffordd arni a'r fath y gallai hynny achosi problemau o ran iechyd a diogelwch.

- Yr effeithiau negyddol o atal nifer o ymwelwyr rhag mwynhau'r ardal arbennig hon yn rhad ac am ddim.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

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

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi:

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

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

1. Mae'r cais yn ymdrin â gosod peiriant talu am barcio ac arwyddion cysylltiedig. Nid yw'r egwyddor o dalu am barcio a'r swm y dylid ei godi yn ystyriaethau cynllunio. Mynegir pryder y bydd caniatáu'r datblygiad yn arwain at lefelau annerbyniol o draffig ac y bydd yn cael effaith ar ddiogelwch y briffordd. Fodd bynnag, mae'n glir bod yr ardal eisoes yn hynod o brysur. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais. Mae ffyrdd eraill o reoli traffig ar y briffordd.

2. Ni fydd gosod peiriant talu am barcio, sef y datblygiad sy'n cael ei ystyried, yn cael unrhyw effaith ar ddewis ymwelwyr. Nid yw'r egwyddor o godi tâl am barcio yn ystyriaeth cynllunio ac er bod Aelodau yn bryderus y bydd costau gwaharddol yn lleihau dewisiadau ar gyfer ymwelwyr o ran fforddiadwyedd i allu ymweld â'r ardal, nid yw hynny ynddoi'i hun yn fater cynllunio y gellir rhoi llawer o bwys arno.

Mae wedi’i ddangos uchod nad yw’r rhesymau dros wrthod a roddwyd gan yr Aelodau yn rhai clir a diamwys ac ni ellir eu hystyried i’r fath raddau fel y gellid amddiffyn gwrthod y cais hwn mewn apêl.

1. 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.

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

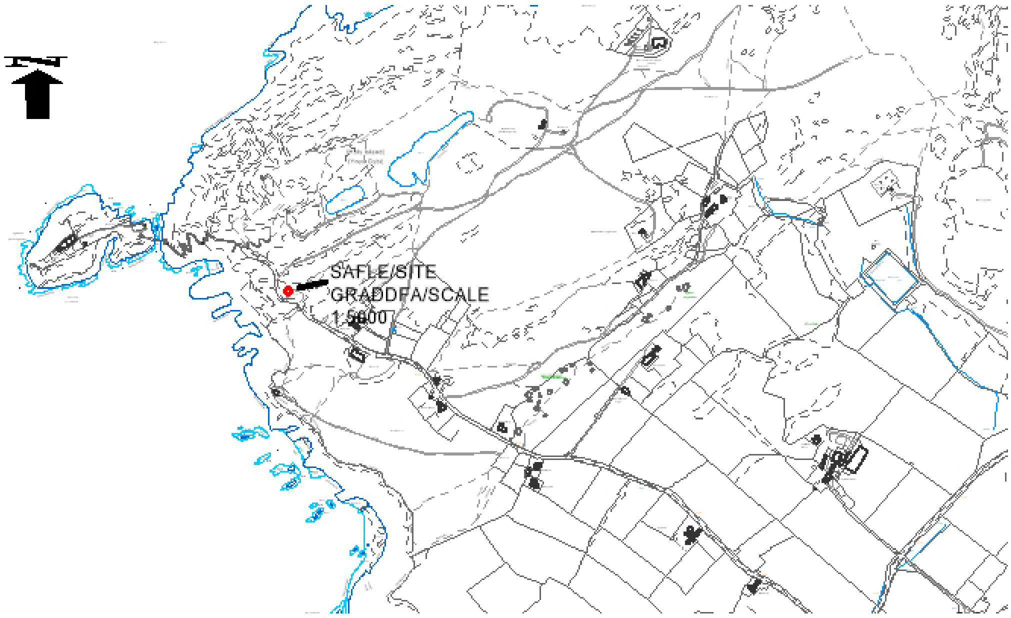
Rhif y Cais: **46C615/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Laura Kudelska

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

Canolfan Ymwelwyr/Visitor Centre, Ynys Lawd/South Stack, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddwyd ar y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mae'r datblygiad ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor ac wedi ei alw i mewn gan Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes a Dafydd Rhys Thomas.

Yn ei gyfarfod ar 4 Ebrill 2018, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Gwnaed hynny ar 16 Mai ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn ar gyfer gosod un arwydd heb ei oleuo ac un peiriant talu am barcio yn y maes parcio uwchben y Ganolfan Ymwelwyr, Ynys Lawd, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol sydd ynghlwm wrth y cais yw a ydyw'r arwyddion a'r peiriannau talu am barcio yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynllunio perthnasol ac a fyddai'r cynnig yn gwarchod neu'n gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol.

3. Brif Bolisïau

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PS20 – Gwarchod a lle mae hynny'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

Aelod Lleol (Cyng Trefor Lloyd Hughes)
Galw y cais I'r pwyllgor – Bydd lleoli peiriannau talu yn y lleoliad yma yn creu problemau parcio ar y lon cul a ni fydd ymwelwyr yn defnyddio y safle. Bydd parcio ar y lon yn creu problemau.

Aelod Lleol (Cyng Dafydd Rhys Thomas) - Codi pryderon ynghylch effaith y ffioedd parcio ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

Aelod Lleol (Cyng John Arwel Roberts)
Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad oherwydd yr effaith ar preswylwyr.

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

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 22 Mawrth 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr o wrthwynebiad wedi dod i law.

Y prif reswm am y gwrthwynebiad oedd:-

Bydd y cais arfaethedig yn achosi i bobl gerdded ar y ffordd gul a bydd yn beryglus i gerddwyr a beicwyr. Bydd ceir sy'n cael eu parcio ar ochr y ffordd yn peri trafferthion o ran mynd i mewn ac allan o eiddo preswyl.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad a godwyd:

Nid yw'r penderfyniad ynghylch a ddylid codi ar gwsmeriaid am barcio yn y maes parcio presennol yn fater cynllunio. Mae'r datblygiad yn yr achos hwn yn ymwneud a gosod peiriannau talu ac arwyddion. Efallai y bydd y penderfyniad i godi am barcio yn arwain yn y man at barcio ar y stryd ond mater i'r Awdurdod Priffyrdd ei ystyried dan y Ddeddf Priffyrdd fyddai hwnnw.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C88 – Addasu annedd yn ddau fflat hunangynhaliol, y fflat ar y llawr isaf yn fflat nain yn Southstack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Gwrthodwyd 04/02/1987

46C88A – Addasu annedd yn fflat llawr cyntaf gyda grisiau newydd a fflat nain ar y llawr isaf yn Southstack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Gwrthodwyd 04/02/1987

46C88B – Gwaith altro ac ehangu i greu swyddfa docynnau ac ehangu'r bwyty yn Southstack Kitchens, Ynys Lawd, Caergybi – Cymeradwywyd 08/10/1996

46C88C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeiladau cyfredol, codi canolfan ymwelwyr, siop ar y llawr isaf, 10 o fflatiau gwyliau ar y llawr cyntaf a'r ail lawr, newidiadau i'r cyfleusterau parcio a gosod gwaith preifat ar gyfer trin carthffosiaeth yng Nghaffi Ynys Lawd, Ynys Lawd, Caergybi – Dim angen EIA – 17/09/2008

46C88D – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau cyfredol, codi canolfan ymwelwyr, siop ar y llawr isaf, 10 o fflatiau gwyliau ar y llawr cyntaf a'r ail lawr, newidiadau i'r cyfleusterau parcio a gosod gwaith preifat ar gyfer trin carthffosiaeth yng Nghaffi Ynys Lawd, Ynys Lawd, Caergybi – Tynnwyd yn ôl 17/06/2010

46C88E – Cais llawn i osod panelau solar ffotofoltaidd ar do Gwarchodfa'r RSPB, Ynys Lawd, Caergybi. Cymeradwywyd ar 15/08/2012.

46C88F - Cais llawn i greu maes chwarae a pwll natur yn RSPB, Ynys Lawd, Caergybi. Cymeradwywyd 09/09/2016

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 yn RSPB, Ynys Lawd, Caergybi. Cymeradwywyd – 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 RSPB, Ynys Lawd, Caergybi. Dim angen AEA – 05/12/2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn un i osod un arwydd heb ei oleuo ac un peiriant talu am barcio ym maes parcio'r RSPB, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

Mae'r arwyddion arfaethedig yn rhai nad ydynt wedi eu goleuo ac maent yn mesur 420mm x 59mm ar bolyn sydd 1.7m o uchder. Mae'r arwyddion yn ddwyieithog ac yn cynnwys manylion am y ffioedd parcio.

Mae'r peiriant talu am barcio yn mesur 1.8m o uchder x 325mm o led a 400mm o hyd.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae'r safle wedi ei leoli yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn (AHNE). Dywed Polisi AMG1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y bydd raid cymryd Cynllun Rheoli'r AHNE i ystyriaeth mewn perthynas ag unrhyw gynigion sydd yn yr AHNE neu sy'n cael effaith arni.

Dywed y Cynllun Rheoli AHNE 'I reoli AHNE, rhaid cael dealltwriaeth o'r gwahanol elfennau sy'n cyfuno i wneud pob AHNE yn hynod ac o bwys cenedlaethol. Adnoddau yw nodweddion hynod a rhinweddau arbennig yr ardal sy'n diffinio cymeriad yr AHNE. Mae cynnal a chadw'r adnoddau hynny yn ganolog i gynaliadwyedd yr AHNE.'

7. Casgliad

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. O'r herwydd, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu 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 fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Ni chaniateir goleuo'r arwydd â goleuni fflachiadol neu ysbeidiol.

Rheswm: Er budd mwynderau a diogelwch ar y ffyrdd.

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

Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
26/2/18	Cynllun Lleoliad
26/2/18	Peiriant Parcio
26/2/18	Arwyddion Arfaethedig

o dan cais gynllunio 46C615/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

7.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **49C333A/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Brendan Creeney

Cais llawn i newid defnydd y capel gwag i annedd ynghyd ag addasu a codi balconi ar y llawr cyntaf yn / Full application for change of use of disused chapel into a dwelling together with alterations and the construction of a first floor balcony at

Capel Hermon, Field Street, Y Fali/Valley

Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2018

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

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan y ddau aelod lleol, y Cynghorydd Richard Dew a'r Cynghorydd Gwilym O Jones.

Yn ei gyfarfod ar 2 Mai 2018, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Gwnaed hynny ar 16 Mai ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i newid defnydd hen gapel yn annedd ynghyd â gwaith altro a chodi balconi ar y llawr cyntaf yng Nghapel Hermon, Stryd y Cae, Y Fali.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a'r Risg o Lifogydd ac a fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
TAI 2 – Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a'r Risg o Lifogydd

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Cefnogi'r cais.

Aelod Lleol (Cyng Richard Dew) – Yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ystyried y cais.

Aelod Lleol (Cyng Gwilym O Jones) – Yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ystyried y cais.

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

Cyfoeth Naturiol Cymru – Mae safle'r cais mewn Parth Llifogydd C2 ac mae wedi ei gategoreiddio fel datblygiad bregus iawn. O'r herwydd, mae'n groes i'r cyngor Polisi Cynllunio.

Adran Briffyrdd – Caniatâd gydag amodau.

Dŵr Cymru – Caniatâd gydag amodau

Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd
Mae'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol lleol, os rhoddir caniatâd cynllunio, argymhellir bod amod yn cael ei gynnwys er mwyn sicrhau bod gwaith cofnodi priodol yn cael ei wneud.

Rhoddwyd rhybuddion ger y safle ac fe anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 2 Mai 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Fodd bynnag, fel rhan o'r cais, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno 5 o lythyrau yn cefnogi'r cais ac mae 1 llythyr pellach wedi'i dderbyn yn cefnogi'r cais ac fe ddywed yn y llythyrau:

- Mae un cymydog yn dweud eu bod wedi byw drws nesaf ond un i'r capel o 1968 am oddeutu 5 mlynedd ac nad ydynt yn cofio unrhyw lifogydd yn yr ardal.
- Ni all Mr G Williams gofio am unrhyw lifogydd yn yr ardal ac eithrio yn 2014. Mae'n credu mai'r unig reswm am y llifogydd hyn oedd oherwydd i system ddraenio Gwesty'r Bull fethu ychydig ddyddiau cyn y llifogydd. O ganlyniad, fe lifodd yr holl ddŵr wyneb a charthffosiaeth o Westy'r Bull i'r system ddraenio yn Stryd y Cae. Mae'n amlwg bod y llifogydd wedi digwydd oherwydd diffyg gwaith cynnal a chadw gan Gyngor Sir Ynys Môn a Gwesty'r Bull. O'r herwydd, ni ddylid ystyried bod Capel Hermon yn Stryd y Cae mewn perygl o lifogydd oherwydd mae'r system ddraenio wedi cael ei diweddaru a'i harallgyfeirio i'r brif ffordd.
- Dywedodd T Norris iddo gael ei fagu yn yr ardal ac na fedr gofio unrhyw lifogydd eithafol yn yr ardal. Yr unig beth y mae ef yn ei gofio yw llifogydd bychan ar adegau prin iawn yn seidin y rheilffordd ar ochr Y Fali. Yr unig achlysur arall oedd yn Hydref 2014 a hynny oherwydd glaw di-baid a thraeniau nad oeddynt wedi cael eu cynnal a'u cadw'n ddigonol.
- Dywed Ann Owen iddi fyw yn Stryd y Cae yn y 70au a'r 80au ac nad oedd unrhyw lifogydd bryd hynny. Achoswyd yr unig lifogydd gan draeniau nad oeddynt wedi cael eu cynnal a'u cadw'n ddigonol.
- Dywedodd Liz Griffiths ei bod yn byw yn Stryd y Cae a bod ei chwmni yswiriant yn cynnwys llifogydd yn ei pholisi. Mae hi'n dweud na fyddai'r cwmni yswiriant yn cynnwys hynny petaent yn meddwl bod unrhyw debygolrwydd o lifogydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

49C333/FR – Cais llawn i newydd defnydd hen gapel yn annedd ynghyd â gwaith altro a chodi balconi ar y llawr cyntaf yng Nghapel Hermon, Y Fali – Gwrthodwyd 27/10/17.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi ei nodi fel un sydd mewn Parth Llifogydd C2.

NCT15 – Datblygiad a'r Risg o Lifogydd

Profion NCT15:

Dywed paragraff 6.2 NCT 15 y dylai datblygiad newydd gael ei gyfeirio i ffwrdd o barth C a thuag at dir addas ym mharth A, fel arall i barth B, lle byddai llifogydd o afonydd a'r arfordir yn llai o broblem. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn cael eu defnyddio gan gydnabod fodd bynnag, na fyddai datblygiad bregus iawn a Gwasanaethau Argyfwng ym mharth C2 yn cael eu caniatáu.

Mae datblygiadau bregus iawn yn cael eu categoreiddio fel: **unrhyw eiddo preswyl** (gan gynnwys gwestyau a meysydd carafanau), adeiladau cyhoeddus (e.e. ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden), datblygiad diwydiannol hynod gregus (e.e. gorsafoedd pŵer, gweithfeydd cemegol, llosgwyr), a safleoedd cael gwared ar wastraff.

Mae'r cais yn un i addasu hen gapel yn annedd, o'r herwydd caiff ei gategoreiddio fel datblygiad hynod fregus na fedrir ei gefnogi.

Ni ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad arall newydd ym mharthau C1 a C2 oni bai y gall yr awdurdod cynllunio eu cyfiawnhau yn y lleoliad hwnnw. Ni fedrir cyfiawnhau unrhyw ddatblygiad gan gynnwys isadeiledd trafnidiaeth oni bai y gellir dangos:-

(i)

Bod lleoli'r datblygiad ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cynorthwyo, neu er mwyn bod yn rhan o fenter adfywio llywodraeth leol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol i gynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod;

neu

(ii)

Bod lleoli'r datblygiad ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sydd wedi eu cefnogi gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod;

a

(iii)

Ei fod yn cydymffurfio gydag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn bodloni'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (PCC ffig 2);

a

(iv)

Bod canlyniadau posibl llifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried, ac, yn nhermau'r meini prawf sydd wedi eu cynnwys yn adrannau 5 a 7 ac yn atodiad 1, yn dderbyniol.

Dywed paragraff 7.4 NCT 15 bod raid, cyn penderfynu a ddylid caniatáu datblygiad, gynnal asesiad sy'n briodol i faint a graddfa'r datblygiad arfaethedig ac sy'n edrych ar y mecanweithiau tebygol sy'n achosi llifogydd a chanlyniadau'r datblygiad ar y llifodydd hynny .

Nid yw Asesiad Rheoli Risg wedi cael ei gynnwys gyda'r cais cynllunio hwn.

Cyd-destun Polisi – Mae'r Fali yn cael ei diffinio fel Canolfan Wasanaeth Leol dan Bolisi TAI2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r pentref.

Mae safle'r cais wedi ei leoli'n gyfan gwbl o fewn parth C2. Caiff datblygiad preswyl o fewn parth llifogydd C2 ei gategoreiddio fel datblygiad hynod fregus na fedrir ei gefnogi gan ddarpariaethau NCT 15.

Ni ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad newydd arall ym mharthau C1 a C2 oni bai fod yr awdurdod cynllunio wedi penderfynu bod modd eu cyfiawnhau yn y lleoliad hwnnw.

Ystyrir bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion paragraff 6.2(i) NCT 15.

Fel tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu, mae'n cwrdd hefyd â'r gofynion ym mharagraff 6.2(iii) NCT 16.

Fodd bynnag, nid yw'r profion yn berthnasol i'r datblygiad hwn oherwydd mae'n ddatblygiad hynod fregus na ddylid ei leoli mewn parth llifogydd C2. Dim ond datblygiadau eraill sydd â llai o risg sy'n cael eu hystyried yn erbyn y profion ym mharagraff 6.2.

Nid oes Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio cyfredol.

O'r herwydd, mae'r cynnig yn tynnu'n groesi NCT 15: Datblygiad a'r Risg o Lifogydd ac o'r herwydd mae'n gwrthdaro gyda Pholisi PCYFF2 y CDLlC.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Ni fydd newid defnydd yr adeilad yn annedd breswyl yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Mae’r cynnig yn cynnwys codi balconi ar y llawr cyntaf yng nghefn yr adeilad. Mae mwy na 35 metr rhwng y balconi arfaethedig a gardd gefn yr eiddo yn Rhes Carna. Byddai’r balconi yn ymestyn allan ymhellach na chefn yr eiddo cyfagos ac o’r herwydd, ni fyddai’n edrych dros gefnau’r eiddo hynny yn uniongyrchol a gellid gosod amod ar y caniatâd y dylid darparu sgrin ar hyd ffin y balconi er mwyn sicrhau bod mwynderau’r eiddo sydd union gerllaw yn cael eu diogelu.

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 2 Mai, 2018. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law; fodd bynnag, derbyniwyd 6 llythyr o gefnogaeth yng nghyswllt y cais cynllunio, mae’r sylwadau a wnaed wedi cael eu hamlinellu yn yr adroddiad. Nid ystyrir y byddai’r cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

7. Casgliad

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.

Yn unol â NCT 15, ystyrir bod y datblygiad yn un hynod fregus na fedrir ei ganiatáu ym mharth C2.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r cais yn un am ddatblygiad preswyl ym mharth C, fel y'i diffiniwyd yn y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt dan Nodyn Cyngor Technegol 15 “Datblygiad a Risg Llifogydd' (Gorffennaf 2014). O'r herwydd mae'r cynnig yn groes i Bolisi PCYFF2 Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn a Nodyn Cyngor Technegol 15 “Datblygiad a Risg Llifogydd' (Gorffennaf 2004).

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

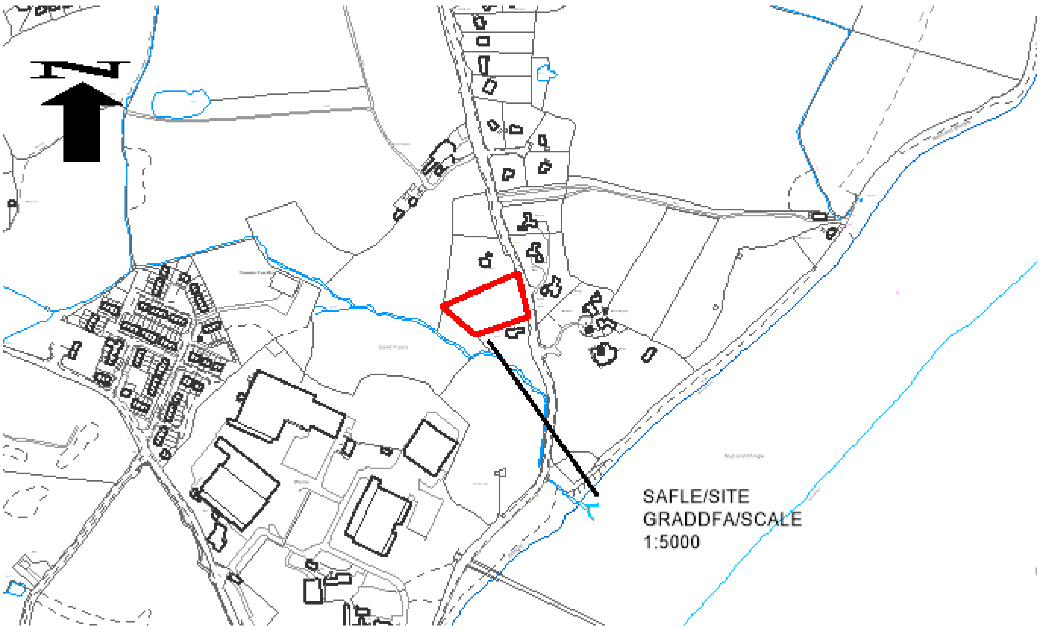
Rhif y Cais: **12C161J** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Simpson

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

Fair Linden, Llanfaes



Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn yn gwyro oddi wrth y polisïau yn y cynllun ac mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i newid dyluniad yr annedd a gymeradwywyd eisoes sydd â chaniatâd cynllunio cyfredol.

Bydd yr annedd arfaethedig yn un deulawr gyda 3 ystafell wely. Bydd garej ddwbl annibynnol yn rhan o'r cais.

Mae'r safle wedi'i leoli yn ymyl yr eiddo o'r enw "Fair Linden" sydd wrth ochr y B5109 rhwng Biwmares a Llanfaes. Mae'n wag ac yn cynnwys y cwrtil blaenorol rhwng Fair Linden i'r gogledd a Jaina i'r de.

Mae yna goed a gwrychoedd aeddfed ar y safle yn barod.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynigion yn dderbyniol yn y lleoliad sensitif hwn ac yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes, sef y sefyllfa "Wrth Gefn".

3. Brif Bolisïau

Polisi Strategol PS5 Datblygu Cynaliadwy
PCYFF 1 Ffiniau Datblygu
PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu
AMG 1 Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG3 Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y dirwedd Leol.

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth

CCA Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Dywed **Cyngor Tref Biwmares**

1. Byddai datblygu adeilad deulawr ar y safle yn or-ddatblygiad a byddai'n anghydnaws ag eiddo cyfagos. Byngalos un llawr yw'r eiddo eraill yn yr ardal.
2. Mae nifer o goed aeddfed ar y safle ac ar hyd y lôn gerllaw'r fynedfa arfaethedig. Roedd y Cynghorwyr o'r farn y byddai'r datblygiad yn bygwth y coed hyn. Ymddengys bod un dderwen benodol ar ochr ogleddol y fynedfa arfaethedig mewn perygl amlwg o fod yn destun cais ar gyfer cael gwared arni a hynny er mwyn gwella gweledgedd.
3. Mae'r fynedfa i'r eiddo ar dro ar lôn brysur. Mae ceir yn pasio'n aml ar gyflymder mawr – y cyfyngiad yw 40mya. Mae'r llinellau gwyn dwbl yn arwydd o'r ffaith yr amherir ar weledgedd gyrwyr. Mae'r Cynghorwyr yn teimlo y byddai'r fynedfa'n beryglus.

Mae'r Cyngor Tref yn argymell y dylid gwrthod y cais.

Aelodau Lleol

Y Cyng L Davies – Dim sylwadau

Y Cyng C Jones – Dim sylwadau

Y Cyng A Roberts – Dim sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim sylwadau

Priffyrdd – Amodau

Cafwyd 1 llythyr y pwyntiau a godwyd yn cynnwys;

Nid yw'r adeilad yn gydnaws â chymeriad y lleoliad
Pryderon ynghylch draenio ac a fydd dŵr yn draenio i eiddo cyfagos

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C161D Cais amlinellol i godi annedd a gymeradwywyd 25/11/2010

12C161E/VAR Amrywio amod 2 o ganiatâd cynllunio 12C161D i ganiatáu 3 blynedd arall i gyflwyno cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl – Caniatawyd 04/11/2013

12C161H Cais llawn i godi annedd – Caniatawyd 26/09/2016

12C161K/SCR Barn sgrinio ar gyfer yr uchod – dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 02/05/2018

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Tra cydnabyddir bod y safle, yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ym mis Gorffennaf 2017, bellach y tu allan i unrhyw anheddiad gydnabyddedig a bod y cynnig yn gwyro oddi wrth bolisïau'r Cynllun Datblygu, rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer annedd ddeulawr ar y safle yn 2016.

Rhoddwyd y caniatâd cynllun oherwydd ar y pryd, ac yn unol â Chynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Fframwaith Gwynedd a oedd yn ffurfio'r Cynllun Datblygu, ystyriwyd bod y safle'n ffurfio rhan o anheddiad Llanfaes, sef pentref lle gellid caniatáu anheddau sengl marchnad agored. Roedd hefyd yn ddatblygiad mewn-lenwi derbyniol rhwng 2 eiddo, sef Fair Linden a Jaina. Ymhellach, penderfynwyd bod yr annedd arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn o ran ei heffaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae caniatâd cynllunio ar gyfer yr annedd hon yn bodoli tan 2021 a gellir ei weithredu'n gyfreithlon.

Yn wyneb y sefyllfa hon, y brif ystyriaeth yma yw a ydyw'r cynigion cyfredol yn cynrychioli rhywbeth gwell na'r hyn y gellid ei adeiladu'n gyfreithlon.

Mae'r cynnig cyfredol yn sylweddol well na'r hyn sydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio. Mae maint a dwyster yr eiddo wedi lleihau'n sylweddol ac mae'r dyluniad bellach yn un mwy traddodiadol. Ymhellach, bydd yr annedd yn awr yn cael ei lleoli'n bellach draw o'r terfyn gyda Jaina gan leihau'r effaith ar yr eiddo hwnnw.

Er yr ystyriwyd bod y berthynas gyda'r annedd gyfagos ynghyd â'i dyluniad a'i maint yn dderbyniol, ystyrir bod y newidiadau yn welliant ac yn lleihau effaith annedd yn y lleoliad hwn.

Mae'r ôl-troed llai a lleoliad yr annedd yn sicrhau nad oes unrhyw effaith ychwanegol ar y coed ar y safle ac mae Arbenigwr Coed yr Awdurdod wedi cadarnhau fod y cynllun yn dderbyniol.

Mae'r lleiniau gweledig y gofynnwyd amdanynt yn flaenorol hefyd yn rhan o'r cynllun cyfredol ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau fod y cynigion yn dderbyniol.

7. Casgliad

Mae'r cynllun cyfredol yn well na'r cynllun sydd â chaniatâd cynllunio'n barod ac o'r herwydd mae yna resymau sy'n golygu y gellir cymeradwyo'r gwyriad hwn oddi wrth y polisïau yn y Cynllun Datblygu.

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

Bydd y cynigion yn cael eu cyflawni mewn modd sy'n cydymffurfio â'r cynlluniau isod

Gosodiad arfaethedig A-03-02 dyddiedig 9/4/18
Garej arfaethedig A-03-04 dyddiedig 9/4/18
Drychiadau arfaethedig A-03-03 dyddiedig 9/4/18
Gosodiad y safle (llawn) A-03-05 dyddiedig 16/4/18
Asesiad o'r Effaith ar Goedyddiaeth 4/2018

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

This page is intentionally left blank

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

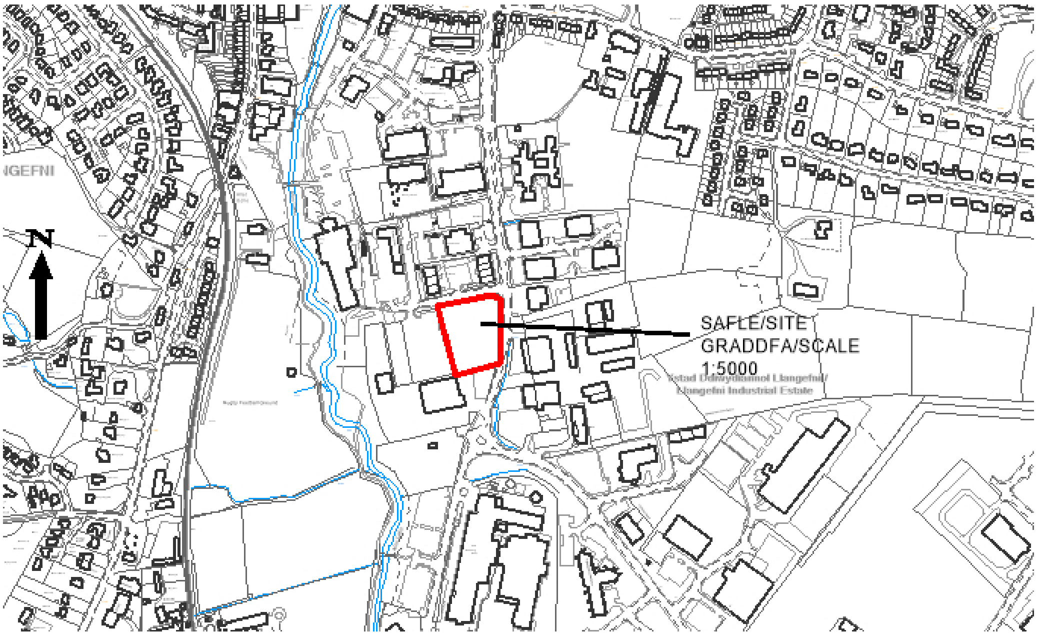
Rhif y Cais: 34LPA1015E/DIS/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais i ryddhau amodau (02) (dwr wyneb) a (03) (cynllun draenio) o ganiatâd cynllunio 34LPA1015B/CC yn yr hen safle / Application to discharge conditions (02) (surface water) and (03) (drainage scheme) of planning permission 34LPA1015B/CC at the former

Hyfforddiant Môn Training, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor Sir yw hwn

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle ar stad ddiwydiannol Bryn Cefni yn nhref Llangefni. Ceir mynediad i'r safle o ffordd y stad ddiwydiannol. Mae busnesau'n amgylchynu'r safle ac mae maes parcio y tu cefn iddo. Mae'r safle wrthi'n cael ei ddatblygu ar hyn o bryd dan gais cynllunio cyfeirnod 34LPA1015B/CC.

Mae'r cais yn gofyn am gael gwared ag amodau 2 a 3 oddi ar ganiatâd cynllunio 34LPA1015B/CC a oedd yn gofyn am i amodau llawn am y cynlluniau draenio dŵr wyneb a chynlluniau draenio gael eu cyflwyno cyn i'r gwaith datblygu cychwyn. Roedd y gwaith datblygu wedi cychwyn ar y safle cyn cael gwared ar yr amodau, fodd bynnag, oherwydd bod y manylion a gyflwynwyd yn foddhaol, ni fydd unrhyw gamau pellach yn cael eu cymryd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais hwn yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos, cymeriad yr ardal leol, diogelwch ar y ffyrdd neu'r isadeiledd draenio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF£ - Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio a Thhirweddu
PCYFF6 – Cadwraeth Dŵr
CYF7 – Safleoedd Adfywio

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Adain Dechnegol (Draenio) – bodloni gofynion yr amodau.

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad i ryddhau'r amodau

1. **Hanes Cynllunio Perthnasol**

34LPA1015/CC - Application to determine whether prior approval is required for the demolition of the existing building at Môn Training, Llangefni – Permitted Development – 25/03/2015

34LPA1015A/CC/SCR - Screening opinion for the erection of 5 new business units at the former site of Môn Training, Llangefni – EIA Not Required

34LPA1015B/CC - Cais llawn i godi 5 o unedau busnes hyblyg ynghyd â pharcio cysylltiedig ac iard wasanaeth, tirlunio, pwynt i wefru cerbydau trydan, panelau solar a 2 storfa ar gyfer biniau\ailgylchu a lle i gadw beics ar safle'r hen Hyfforddiant Môn Training, Industrial Estate, Llangefni. Approved 9/12/2015.

34LPA1015C/MIN/CC – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 34LPA1015B/CC er mwyn diwygio yr edrychaid, to, gosodiad parcio, defnyddiau ac tirlunio yn yr hen Mon Training Site, Llangefni. Caniatau 13/3/18

34LPA1015D/DIS/CC – Cais i ryddhau amodau (04) (cynllun tirlunio ac phlannu), (08) (Cynllun Rheoli Traffic), (09) (gwaith archaeolegol), (11) (paneli solar) a (12) (strategaeth adferiad) o ganiatâd cynllunio 34LPA1015B/CC ar yr hen safle Mon Training Site, Llangefni. Disgwyl Penderfyniad.

34LPA1015E/DIS/CC - Cais i ryddhau amodau (02) (dwr wyneb) a (03) (cynllun draenio) o ganiatâd cynllunio 34LPA1015B/CC yn yr hen safle Mon Training Site, Llangefni. Disgwyl Penderfyniad.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bodloni Gofynion yr Amod – Mae'r cynllun yn cynnwys manylion draenio llawn ar gyfer y safle. Darperir cynlluniau yn dangos y modd y bydd yr holl ddŵr yn mynd o'r safle. Ceir gwared ar ddŵr gwastraff drwy beipiau sy'n cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Ceir gwared ar ddŵr wyneb hefyd drwy beipiau gyda nifer o dyllau/siambrau archwilio fel y gellir sicrhau mynediad a chynnal a chadw'r systemau. Mae adran ddraenio'r cyngor a Dŵr Cymru yn ystyried bod y manylion a gyflwynwyd yn foddhaol, felly nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i ryddhau'r amodau.

7. Casgliad

Bydd y cynllun yn caniatáu i'r safle a'r dŵr wyneb gael ei ddraenio'n effeithiol a bod y safle'n gweithredu'n effeithiol. Bydd y cynllun hefyd yn golygu na fydd yn system gyhoeddus yn cael ei llwytho'n ormodol ac yn caniatáu i'r safle weithredu mewn modd cynaliadwy o fewn yr isadeiledd cyfredol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

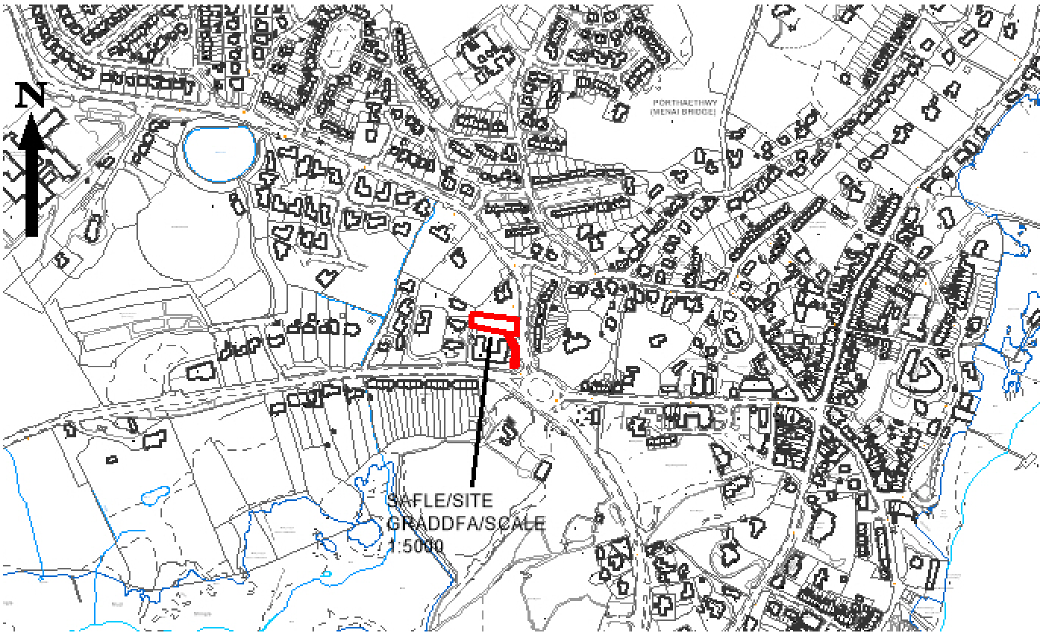
Rhif y Cais: 39C355B Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms J Jarvis

Cais ol-weithredol i godi 8 o fflatiau ynghyd â maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir yn / Retrospective application for the erection of 8 apartments together with car parking and associated works on land at

Ysgol Gynradd gynt/Former Primary School, Lon Pentraeth Road, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae rhan o'r safle wedi'i leoli ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir cais ar gyfer codi 8 fflat ynghyd â maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir yr hen ysgol gynradd ym Mhorthaethwy. Gan fod gwaith wedi dechrau ar y safle sydd wedi cynnwys diogelu'r safle a lledaenu'r fynedfa, mae'r cais bellach wedi'i newid i fod yn gais ôl-weithredol.

Mae safle'r cais yn ddarn o dir sydd wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy. Mae modd cael mynediad i'r safle i'r dwyrain, o briffordd y B5420. Mae tai annedd wedi'u lleoli i'r gogledd ac i'r gorllewin o'r safle tra bo ysgol feithrin yn rhannu ffin â de y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos, amwynder yr ardal, yr ardal o gwmpas Adeilad Rhestredig, Ardal Warchodaeth, draenio a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC)

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr
PS1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
PS5 – Datblygiad Cynaliadwy
PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
TRA 2 – Safonau Parcio
TRA 4- Rheoli Ardrawiadau Cludiant
TAI 2 – Tai mewn Canolfannau gwasanaeth Lleol
TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai
TA 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u Dosbarthiad
ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Risg Llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant

SPG: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Robin Wyn Williams – Mae'r Aelod Lleol wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu.

Cynghorydd Alun Wyn Mummery – Dim Ymateb

Cynghorydd Meirion Jones – Dim ymateb

Cyngor Tref – Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn edrych dros yr ysgol feithrin gyfagos. Pryderon hefyd wedi eu codi o ran diogelwch y ffordd, materion traffig a pharcio. Gwnaed sylwadau mewn perthynas â graddfa, maint ac effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Iechyd Amgylcheddol – Caniatâd Amodol

Draenio – Dim manylion dylunio na chyswllt ar gyfer y system ddraenio dŵr wyneb arfaethedig wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn dangos bod y cynllun dangosol yn bodloni gofynion TAN15. Dylid hefyd darparu cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer y system draenio dŵr wyneb.

Dŵr Cymru – Mae Dŵr Cymru wedi gofyn bod amod yn cael ei osod mewn perthynas â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Polisi – Dim gwrthwynebiad polisi ar yr amod bod y cais yn dderbyniol o ran polisïau generig sydd wedi'u cynnwys o fewn y CDLIC. Gofynnir am gyfraniad o £12,396.84 fel swm cymudol tuag at dai fforddiadwy.

Tai – Mae'r Gwasanaethau tai wedi cadarnhau bod galw uchel am dai ar gyfer pobl leol yn ardal Porthaethwy.

Amgylchedd Adeiledig – Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar osodiad yr Adeiladau Rhestredig cyfagos na'r golygfeydd allan o'r Ardal Warchodaeth. Fodd bynnag, codwyd pryderon o ran gor-ddatblygu, dyluniad, graddfa, swmp a maint yr ôl troed.

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Cefnogi gydag amodau.

Addysg – Mae'r Adran Ddysgu Gydol Oes angen cyfraniad o £11,024.79 er mwyn cael cyfleusterau i'r ysgol gynradd leol.

Ymateb i'r cyhoeddusrwydd:

Hysbysebwyd y cais drwy bostio osod hysbysiadau gerllaw eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiadau safle hefyd ger safle'r cais. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ar ddau achlysur gwahanol. Roedd cyfnod y cyhoeddusrwydd cyhoeddus rhwng 9 Mawrth, 2018 a 10 Mai, 2018.
Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 8 llythyr wedi'u derbyn o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Gellir crynhoi'r prif bwyntiau a godwyd fel a ganlyn:
- Pryderon o ran mannau parcio a diogelwch priffyrdd.
- Mae'r bloc fflatiau yn fawr o ran graddfa a bydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos o ran dwyster, maint, gor-ddatblygiad ac edrych drosodd.
- Gallai gor-ddatblygiad dorri'r Ddeddf Hawliau Dynol.
- Nid yw'r datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal a'r eiddo cyfagos o ran uchder, dyluniad, graddfa a dwyster.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol a'r yr Ardal Warchodaeth gyfagos.
- Gor ddarpariaeth o un math o lety ym Mhorthaethwy
- Mae'r gwaith wedi dechrau ar y safle heb ganiatâd
-Pryderon ynghylch agosrwydd y sylfeini presennol at safle'r cais a Deddf *Party Wall* 1996.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C355- Newid defnydd adeilad diwydiannol ysgafn ar gyfer defnydd swyddfa ynghyd ag adeiladu maes parcio newydd yn yr Hen Ysgol Gynradd, Porthaethwy – tynnwyd yn ôl - 20/04/2004

39C355A – Newid defnydd uned o fod yn uned diwydiannol ysgafn (B1) i fod yn feithrinfa ddydd (D1) yn yr hen Ysgol Gynradd, Porthaethwy - Caniatawyd - 06/10/2011

39LPA1014/CC – Hysbysiad ymlaen llaw ynghylch bwriad i ddymchwel dau adeilad – Tynnwyd yn ôl - 25/11/2015

39LPA1014A/CC – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel adeiladau – Datblygiad wedi'i ganiatáu 04/08/2016

39LPA1014B/CC – Cais amlinellol ar gyfer codi dwy annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir yn yr hen ysgol gynradd, Porthaethwy – Caniatawyd 02/02/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r bloc fflatiau arfaethedig yn un tri llawr a fydd yn cynnwys wyth o fflatiau dwy ystafell wely. Bydd y blociau o fflatiau yn cynnwys balconïau ar y llawr cyntaf a'r ail lawr a fydd yn wynebu drychiadau'r de, gorllewin a'r dwyrain. Mae ardal patio llawr gwaelod ac ardal amwynder wedi'i rhannu yn cael ei chynnig ar gyfer ochr de a gorllewin y safle.

Ers y cais cychwynnol, mae newidiadau wedi eu gwneud i'r cais mewn ymdrech i ddod dros materion megis pellter o'r eiddo cyfagos, edrych drosodd, trefniadau parcio ac amrywiadau i'r fynedfa. Does dim newidiadau wedi eu gwneud o ran graddfa'r datblygiad na nifer yr unedau arfaethedig.

Mae'r bloc fflatiau yn dilyn dimensiynau cul safle'r cais. Mesurir hyd y strwythur fel 26 metr ac mae lled yr adeilad yn 13 metr. Mae uchder crib yr adeilad arfaethedig yn 10.3 metr uwchben lefel y tir.

Mae gan safle'r cais eisoes ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi tai deulawr. Cyfyngiadau uchaf yr unedau sydd wedi'u cymeradwyo yw 7.5 metr (uchder), 16 metr (cyfanswm lled y ddau annedd) ac 11 metr (cyfanswm hyd y ddau annedd).

Mae uchder yr strwythurau arfaethedig yn uwch na'r unedau a gymeradwyir. Yn ogystal, mae ôl troed y strwythur arfaethedig hefyd yn fwy na'r tai sydd wedi derbyn caniatâd.

Mae modd cael mynediad i'r safle o'r B5420 i'r dwyrain o safle'r cais. Mae'r mannau parcio arfaethedig wedi eu lleoli'n uniongyrchol o'r fynedfa tra bo cyfleusterau parcio i ymwelwyr wedi'i leoli yn rhan orllewinol y safle.

Ystyriaethau Polisi

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Porthaethwy wedi'i adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan bolisi TAI2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai er mwyn bodloni strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin datblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth dangosol a ddangosir o fewn y Polisi. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu ac nid yw wedi'i glustnodi ar gyfer defnydd penodol.

Mewn perthynas â Phorthaethwy, mae hyn yn golygu bod y safle sy'n destun y cais hwn o fewn y ffin ddatblygu ac y gellir ei ystyried o dan bolisi TAI 2. Mae'r ddarpariaeth ar hap dangosol ar gyfer Porthaethwy dros gyfnod y cynllun yn sefyll ar 45 uned. Mae'r ddarpariaeth ar hap yn cynnwys 10% o 'lwfans llithriad', sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posibl nad oedd modd eu rhagweld o ganlyniad i, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2016 mae cyfanswm o 24 o unedau wedi eu cwblhau ym Mhorthaethwy ac roedd 23 o'r rhain ar safleoedd ar hap. Roedd y banc tir hap-safleoedd h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, fel ar Ebrill 2016 yn sefyll ar 13 uned. Mae hyn yn golygu bod capasiti o fewn y ddarpariaeth ar gyfer setliad Porthaethwy.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau o fewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol megis Porthaethwy. Mae'r ganran ddangosol o ddarpariaeth tai fforddiadwy (yn seiliedig ar ddaliadaeth rhent cymdeithasol) yn 30% ar gyfer yr Ardal Prisiau Tai ger y Bont. Mae'r polisi hefyd yn cadarnhau, lle mae gofyniad tai fforddiadwy cynllun islaw un eiddo sengl ar safle, bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau'n flaenoriaeth. Fodd bynnag, os penderfynir nad yw hyn yn bosibl, disgwylir taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Ar gyfer cynllun o 8 uned, byddai'n rhaid i 2.4 o'r unedau hyn fod yn rhai fforddiadwy.

Er bod yr adran dai wedi cadarnhau bod galw uchel am dai lleol yn yr ardal, mae'r ymgeisydd wedi darparu Asesiad Hyfywedd sy'n awgrymu nad yw'n ymarferol darparu unrhyw unedau fforddiadwy.

Wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fe gomisiynodd y Cyngor Andrew Golland Associates er mwyn cyfiawnhau hyfywedd canran y tai fforddiadwy sy'n cael ei geisio o fewn gwahanol ardaloedd prisiau tai yn Ardal y Cynllun. Mae'r gwaith yn defnyddio DAT (Development Appraisal Toolkit) er mwyn cyfrifo Gwerth Preswyl safle ar ôl cymryd i ystyriaeth yr holl gynlluniau refeniw, llai cyfanswm cost y cynllun.

Mae'r ffigyrau a gyflwynwyd i gefnogi'r cais wedi eu hasesu ac yn seiliedig ar y ffigyrau meincnodi DAT, darganfwyd nad yw'r datblygiad yn hyfyw i ddarparu unrhyw unedau fforddiadwy ar y safle.

Fodd bynnag, er mwyn cyd-fynd a gofynion Polisi TAI 15, gofynnir bod £12,396.84 (a gyfrifir fel £4,958.74 yr uned yn seiliedig ar 2.4 uned fforddiadwy) yn cael ei dalu fel swm cymudol tuag at y ddarpariaeth tai fforddiadwy.

Mae polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti isadeiledd digonol ac mewn achos lle nad yw gwasanaeth neu gwmni isadeiledd yn darparu hyn, rhaid ei ariannu gan y cais. Yn benodol, ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, byddai angen rhoi ystyriaeth i'r capasiti o fewn ysgolion lleol ar gyfer nifer y plant a ragwelir ar y safle. Mae'r adran Dysgu Gydol Oes angen cyfraniad o £11,024.79 ar gyfer cyfleusterau newydd ar gyfer yr ysgol gynradd leol.

Datblygiad Arfaethedig:

Mae dwyster datblygu yn yr ardal hon o Borthaethwy yn gymharol isel. Mae topograffi cyffredinol yr ardal yn codi tuag at y gogledd. Mae'r eiddo y mae'r safle fwyaf tebyg iddynt yn gymysgedd o dai teras a thai ar eu pen eu hunain sydd yn gyffredinol wedi eu gosod yn ôl o'r briffordd gan roi'r argraff yn gyffredinol fod digon o le yma.

Mae tai deulawr wedi eu lleoli i ddwyrain y safle. Mae annedd tri llawr wedi cael caniatâd i'r gogledd o'r safle ar dir ger Cornelyn. Mae rhes o dai teras dau lawr wedi eu lleoli ar ochr arall y ffordd sef Ffordd Pentraeth. Mae meithrinfa ddydd wedi'i lleoli i'r de.

Tra rhoddwyd caniatâd ar gyfer 2 uned tai, mae'r cais hwn yn golygu codi 8 uned ar gyfer pob 0.1 hectar o dir. Mae polisi PCYFF2 o'r CDLlC yn nodi, er mwyn gwneud defnydd effeithlon o'r tir y dylai'r cais sicrhau o leiaf 30 o unedau tai ar gyfer pob hectar ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n gofyn am lai o ddwyster). Felly, mae gan y cais lefel sylweddol uwch o ddwyster na'r hyn sy'n ofynnol o fewn y polisi cynllunio datblygu lleol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai edrychiad gweledol y datblygiad arfaethedig integreiddio i'w gynefin a chyd-destun yr ardal. Mae polisïau cynlluniau datblygu lleol angen i geisiadau arddangos dyluniadau o safon uchel sy'n cymryd ystyriaeth lawn o'r amgylchedd adeiledig presennol.

O ganlyniad i gyfyngiadau'r safle a'r ardal bydd ôl troed y strwythur arfaethedig yn llenwi cyfran sylweddol o safle'r cais. O ganlyniad bydd hyn yn rhoi'r argraff o ddatblygiad cyfyng ac o ganlyniad gall gael effaith niweidiol ar gymeriad mwy agored y ffurf adeiledig y mae fwyaf perthnasol iddo.

Ystyrir y bydd graddfa gyffredinol, maint a mas yr unedau arfaethedig yn gwneud i’r strwythur ymddangos fel un gormesol sydd allan o gymeriad o gymharu â’r eiddo cyfagos a'r treflun.

O ran edrychiad, mae’r cais yn cynnwys amrywiaeth o nodweddion cyfoes gan gynnwys ffenestri o wahanol feintiau, toeau fflat ac ar ongl gan gynnwys gwahanol ddeunyddiau allanol nad yw’n cynnig unrhyw gydlyniant yn gyffredinol.

Fel y nodwyd eisoes, mae’r unedau arfaethedig yn meddiannu rhan helaeth o’r safle gan adael ychydig iawn o le amwynder o amgylch y fflatiau arfaethedig.

Er bod y cais yn cynnwys balconïau, ardaloedd patio a man amwynder cymunedol, ystyrir bod yr ardaloedd ar gyfer amwynderau yn gyfyngedig a’u bod yn cynnig lle annigonol ar gyfer deiliaid yn y dyfodol. Ar gyfartaledd, mae’r lle ar gyfer amwynderau sydd ar gael ar gyfer pob uned tua 27 metr sgwâr. Mae’r canllawiau sydd wedi’u cynnwys o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG) ar Amgylchedd Trefol a Gwledig yn gofyn am o leiaf 50 metr sgwâr ar gyfer pob uned. Nid yw’r cais felly yn cydymffurfio â’r gofynion hyn ac fe ystyrir ei fod yn tynnu’n groes i’r canllawiau sydd o fewn yr SPG a Pholisi PCYFF2 o’r CDLlC sydd hefyd yn nodi bod angen darparu lle priodol ar gyfer amwynderau ar gyfer deiliaid y dyfodol.

Mewn ymdrech i oresgyn y broblem o edrych dros eiddo cyfagos ac eiddo cyfagos yn edrych dros yr adeilad, o ganlyniad i gyfyngiadau tynn y safle ac agosrwydd eiddo preswyl cyfagos, mae’r cais yn cynnwys nifer o ffenestri lefel uchel a ffenestri gwydr aneglur yn yr ystafelloedd gwely ac ardaloedd byw. Byddai hyn yn creu awyrgylch llethol ar gyfer deiliaid yn y dyfodol ac yn niweidiol i’r amodau byw y gallent yn rhesymol ddisgwyl eu mwynhau.

Amgylchedd Adeiledig

Mae safle’r cais yn agos at Adeilad Rhestredig. Mae’r safle hefyd ger Ardal Warchodaeth Porthaethwy.

Nid yw’r Adran Amgylchedd Adeiledig yn ystyried y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr Adeilad Rhestredig na’r golygfeydd allan o’r Ardal Warchodaeth.

Fodd bynnag, er bod nifer o gynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn mewn ymdrech i ddatrys materion megis pellteroedd o eiddo cyfagos, edrych dros eiddo, trefniadau parcio ac amrywiadau i’r fynedfa, mae’r adran yn parhau i godi pryderon mewn perthynas â’r datblygiad arfaethedig. Mae’r adran o'r farn bod y cais yn or-ddatblygiad ar y safle gyda hynny’n cyfrannu tuag at y diffyg lle ar gyfer amwynderau ar y safle. Yn ogystal, o ganlyniad i’r newidiadau diweddaraf i’r cynllun, mae’r amrywiad wedi golygu tu blaen llawer mwy plaen i’r adeilad (edrychiad deheuol).

Awdurdod Priffyrdd Lleol

Mynegwyd pryderon i ddechrau o ran y fynedfa arfaethedig a dimensiynau’r mannau parcio. Fodd bynnag, yn dilyn diwygio’r cynllun, mae’r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â’r cais gydag amodau.

7. Casgliad

Nid ystyrir bod y dyluniad a’r lleoliad yn integreiddo’n dda yn yr ardal sy’n cymryd i ystyriaeth lawn yr amgylchedd adeiledig presennol yn groes i bolisïau lleol a chenedlaethol.

Ystyrir nad yw’r cais yn cyfrannu tuag at yr hierarchaeth bresennol o ddatblygiadau yn yr ardal ac nad yw ychwaith yn adlewyrchu na’n gwella cymeriad cyffredinol yr ardal leol na hynodrwydd yr ardal. Mae’r cais yn orddatblygiad o safle nad yw’n arddangos dyluniad o safon uchel a hynny gan achosi niwed i amwynder preswyl.

Mae’r argymhelliad yn ystyried y dyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â’r egwyddor datblygiad cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015 (y Ddeddf). Mae’r argymhelliad yn cymryd i ystyriaeth y ffyrdd o weithio sydd wedi eu nodi yn adran 5 o’r Ddeddf ac ystyrir bod y penderfyniad

yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 o'r Ddeddf.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau â ganlyn:

(01) Mae'r datblygiad arfaethedig o ran ei ddyluniad, ei leoliad a'i edrychiad yn cynnwys gor-ddatblygiad o'r safle gan niweidio'r amwynderau preswyl sydd o ganlyniad yn golygu dyluniad amhriodol nad yw'n integreiddio'n dda â'r hyn sydd o'i gwmpas. Byddai hyn yn groes i bolisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a darpariaethau Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008), Nodyn Cyngor Technegol 12 (Dylunio) a Pholisi Cynllunio Cymru: Rhifyn 9 (2016).