

Dogfen ir Cyhoedd



**CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL**

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 25 GORFFENNAF 2018 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 25 JULY, 2018 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T LI Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W 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 rybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 4 Gorffennaf, 2018.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, cofnodion yr Ymweliadau Safle a gafwyd ar 18 Gorffennaf, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 15 - 24)

- 6.1 17C181C – Fferam Uchaf, Llansadwrn
- 6.2 19C232E/FR – 55 Stryd y Farchnad, Caerdybi
- 6.3 38C310F/EIA/ECON – Wylfa Newydd, Cemaes
- 6.4 39LPA1046/CC – Tŷ Tafarn Four Crosses, Porthaethwy

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 25 - 70)

- 7.1 34C304Z/1/ECON – Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni
- 7.2 39C18C/2/VAR – Plot 10, Ty Mawr, Porthaethwy
- 7.3 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 gweddarllodiad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 71 - 82)

10.1 14C245B/VAR – Bodwrog, Tyn Lon

10.2 42C135F/VAR – Coch y Meiri, Wern y Wylan, Llanddona

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 83 - 90)

11.1 49C175C – Bron y Môr, Y Fali

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 91 - 108)

12.1 23C301C – Pen y Garreg, Talwrn

12.2 36C193P/ENF – Cefn Uchaf, Rhostrehwfa

12.3 45LPA1029D/CC/DIS – Ysgol Santes Dwynwen, Safle'r Ysgol Newydd, Lôn Twnti, Newborough

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Gorffennaf 2018

- PRESENNOL:** Y Cyngorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)
Councillor Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)
- Y Cyngorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T LI Hughes MBE,
K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen,
Dafydd Roberts a Robin Williams
- WRTH LAW:** Prif Swyddog Cynllunio (DFJ),
Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ),
Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) (SO) (ar gyfer cais 7.1),
Swyddog Achos Arweiniol DCO - Adeilad Niwclear Wylfa Newydd
(AC) (ar gyfer cais 7.1),
Cyfreithiwr (PM) (ar gyfer cais 7.1),
Uwch Swyddog Cynllunio (GJ),
Uwch Beiriannydd (GWG),
Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (JAPR),
Cynorthwywr Cynllunio,
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Dim
- HEFYD YN
BRESENNOL:** Aelod Lleol: Y Cyngorydd Gwilym O Jones (cais 7.3)

1 YMDDIHEURIADAU

Dim.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaeth y Cyngorydd Nicola Roberts ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 10.2 ac aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

Gwnaeth y Cyngorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb yng nghais 7.1 oherwydd ei fod yn aelod o Grŵp Cyswllt Prosiect Wylfa Newydd. Group.

Gwnaeth y Cyngorydd K P Hughes ddatganiad o ddiddordeb yng nghais 7.1 oherwydd ei fod yn aelod o Grŵp Cyswllt Prosiect Wylfa Newydd.

Gwnaeth y Cyngorydd R O Jones ddatganiad o ddiddordeb yng nghais 7.1 oherwydd ei fod yn aelod o Grŵp Cyswllt Prosiect Wylfa Newydd.

Dyweddodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod y Cyngorwyr John Griffith, K P Hughes ac R O Jones wedi cadarnhau nad ydynt wedi cael unrhyw drafodaeth yn y Grŵp Cyswllt Prosiect Wylfa Newydd mewn perthynas â'r gwaith y mae angen ei wneud ar yr A5025 fel rhan o'r Prosiect Wylfa Newydd ac o'r herwydd, ystyriwyd bod modd iddynt gymryd rhan yn y drafodaeth ar y cais a oedd gerbron y Pwyllgor a phleidleisio arno.

Gwnaeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 6.2 ac aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais.

3 COFNODION

Cadarnhawyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Mehefin, 2018 fel rhai cywir ar yr amod ei fod yn cael ei gynnwys bod y Cyngorwyr John Griffith a Robin Williams, ar eitem 7.4, wedi atal eu pleidlais ar y sail nad oeddent yn cytuno â'r egwyddor o godi tâl, er bod y cais yn dderbyniol yn nhermau polisi cynllunio.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd cofnodion yr Ymweliadau Safle Cynllunio a gynhaliwyd ar 20 Mehefin, 2018 fel rhai cywir.

5 SIARADWYR CYHOEDDUS

Dim siaradwyr cyhoeddus.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 34C304Z/1/ECON – Cais llawn ar gyfer codi chwech o adeiladau, newid defnydd cae yn ardal hyfforddiant peiriannau trwm a chreu maes parcio newydd yng Ngholeg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

Dyweddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyriwyd bod angen i'r aelodau weld y cynnig a'i gyd-destun cyn gwneud ystyried y cais.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

6.2 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

Wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio allano'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar yr eitem.

Dyweddod y Prif Swyddog Cynllunio mai'r argymhelliad oedd gohirio'r cais ac y caiff ei drafod yn y cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 25 Gorffennaf, 2018.

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

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 27C106E/FR/ECON – 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 Bŵer 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 bwl 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 A5025 rhwng y Gyffordd ar yr A5 i'r Dwyrain o'r Fali i'r Orsaf Bŵer yng Nghemaes.

(Roedd y Cynghorwyr John Griffith, K P Hughes ac R O Jones wedi datgan diddordeb yn y cais hwn).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn ymwneud â thir sydd ym mherchenogaeth Cyngor Sir Ynys Môn. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mehefin, 2018, penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y swyddog. Fe ymwelwyd â'r safle ar 20 Mehefin, 2018.

Darllenodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) llythyr o wrthwynebiad yn y lle cyntaf nad oedd wedi ei gynnwys yn yr adroddiad i'r Pwyllgor. Dywedwyd yn benodol yn y llythyr '*the improvement to the A5025 should be an opportunity to bury power cables to the Grid and ideally removing the existing pylons within that process then thereafter to follow the A55 over the new bridge*'. Rhoes sicrwydd i'r Pwyllgor y rhoddwyd ystyriaeth ddyledus i'r mater ond roedd y Swyddogion o'r farn na fyddai modd gorfodi'r gwrthwynebiad gydag amod cynllunio.

Dyweddod y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) bod y cais i wella priffordd yr A5025 yn gysylltiedig â'r prosiect arfaethedig i adeiladu ac i weithredu Gorsaf Bŵer Niwclear Wylfa Newydd. Mae'n cynnwys gwaith ar hyd 8 rhan o'r ffordd ar hyd, ac yn gyfagos i'r briffordd gyfredol, sef:-

- Mae rhan 2 yn rhedeg o'r gogledd o gyffordd yr A5025 a'r A5 yn Y Fali i ogledd Llanynghenedl;
- Rhan 4 i'r gogledd o Lanfachraeth ac i'r de o Lanfaethlu;
- Rhan 6 i'r gogledd o Lanfaethlu i'r gogledd o Lanrhuuddlad;

- Rhan 8 i'r gogledd o Gefn Goch i gyffordd y ffordd fynediad i'r Orsaf Bŵer arfaethedig.

Gyda'i gilydd, byddai'r rhannau hyn yn 16.19km o hyd a byddai'r gwaith wedi ei gyfyngu i ffin y briffordd bresennol i raddau helaeth.

Cynigir gwneud gwaith gwella pellach ar wahân ar rannau 1, 3 5 a 7 yr A5025 Further a bydd yn golygu gwneud gwaith 'chip a tar' ar y rhannau perthnasol a bydd y gwaith yn cymryd llawer iawn llai o amser na'r gwaith ar rannau 2, 4, 6 ac 8.

Byddai gwaith ategol i wella'r briffordd dan y cais hwn yn cynnwys creu pyllau teneuo a mynedfeydd i bwrpas cynnal a chadw, creu llwybrau beicio, gwaith draenio, plannu, arwyddion newydd a marciau ar y ffordd. I wneud y gwaith hwn, mae angen compownd dros dro yn cynnwys cyfleusterau ailgylchu pafinau ac mae hwnnw wedi ei leoli ar gyffordd rhan 8, sef y troad i gyfeiriad Llanfairynghornwy/Mechell.

Mae Horizon, fel y cwmni sy'n bwriadu datblygu Wylfa Newydd, wedi cyflwyno'r cais hwn fel y gellir gwneud y gwaith ar-lein ar y briffordd er mwyn gwella cyflwr gwael y ffordd bresennol. Byddai traffig adeiladu ar gyfer Wylfa Newydd yn defnyddio'r A5025 o gyffordd 3 ar yr A55 (ac yn dilyn rhan fechan o'r A5). Mae arolygon trafndiaeth a thraffig wedi dangos bod rhannau o'r ffordd yn anaddas ar hyn o bryd ar gyfer eu defnyddio gan y traffig adeiladau a fyddai'n gysylltiedig ag adeiladu Wylfa Newydd. Bydd y datblygiad arfaethedig felly'n cyflawni'r gwaith angenrheidiol ar yr A5025 er mwyn hwyluso'r gwaith o adeiladu Wylfa Newydd. Gan fod hon yn ffordd gyhoeddus sy'n cael ei chynnal a'i chadw gan y Cyngor hwn fel Awdurdod Priffyrdd, mae Cytundeb Cydweithio ar Waith Priffyrdd wedi cael ei sefydlu rhwng Cyngor Sir Ynys Môn a Horizon ac mae'r Adran Briffyrdd wedi ymwneud yn agos â dyluniad y gwaith sy'n rhan o'r cais hwn. Mae'r Gwaith Ar-lein ar Briffordd yr A5025 yn rhan o'r gwaith galluogi a fydd yn hwyluso'r gwaith o adeiladu a gweithredu Prosiect DCO Wylfa Newydd ac mae'r polisiâu cynllunio perthnasol y dylid eu cymryd i ystyriaeth mewn perthynas â'r cais hwn wedi ei nodi yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Nododd fod Polisi PS9 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn rhoi sylw i'r gwaith y bydd angen ei wneud efallai yn ystod dyddiau cynnar y prosiect i ddatblygu'r Orsaf Bŵer. Er mwyn cydymffurfio gyda'r CDLIC, dylid dylunio gwaith o'r fath mewn modd sy'n cyflawni neu sy'n lliniaru effeithiau Prosiect Wylfa Newydd. Byddai'r cynnig sydd gerbron y Pwyllgor heddiw o gymorth i sicrhau bod gwaith ar yr Orsaf Bŵer yn cael ei gyflawni ar amser drwy ganiatáu i waith gael ei wneud i wella'r priffyrdd cyn y DCO ac y byddai hynny o gymorth i liniaru effeithiau'r gwaith adeiladu drwy wella'r seilwaith trafndiaeth a lleihau'r effeithiau drwy hynny ar ddefnyddwyr eraill y ffyrdd. Ystyriwyd y datblygiad arfaethedig gan y Cyngor yn 2016 er mwyn penderfynu a oedd angen asesiad o'r effaith amgylcheddol ai peidio. Wedi ymgynghori ar y cynnig, penderfynodd y Swyddogion Cynllunio nad oedd angen asesiad o'r effaith amgylcheddol ar gyfer y cynigion oherwydd nad oes unrhyw effeithiau sylweddol o safbwynt yr amgylchedd.

Yn ychwanegol at hyn, dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) fod y cynnig wedi cael ei ystyried hefyd dan y Rheoliadau Cynefinoedd ac yn wyneb datblygiadau diweddar o ran Cyfraith Achos Ewropeaidd y cymerwyd cyngor yn eu cylch, mae Swyddogion wedi penderfynu y gellir sgrinio allan y cynnig hwn ar gyfer cynefinoedd ac o'r herwydd, mae modd i'r Pwyllgor hwn wneud penderfyniad cynllunio ar y cais.

Dywedodd y Swyddog mai argymhelliad y Swyddogion Cynllunio yw un o ganiatáu'r cais ond dywedodd ei fod yn dymuno dwyn at sylw'r Pwyllgor y ffaith y bydd amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd a roddir ar gyfer y cais bod y gwaith yn cael ei gwblhau o fewn 2 flynedd o ddyddiad y caniatâd sydd yn amlwg yn fyrrach na'r cyfnod o 5 flynedd a ganiateir fel arfer. Awgrymir yr amod hwn er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud yn gynt ac yn unol â'r angen a nodwyd yn y cais, sef bod angen gwella'r briffordd cyn i'r gwaith adeiladu sylweddol gychwyn ar brif safle Wylfa. Nododd ymhellach fod Awdurdod Priffyrdd Llywodraeth Cymru wedi dweud bod angen gosod amod ychwanegol ar unrhyw ganiatâd sy'n datgan y bydd angen i'r gwelliannau i'r ffordd at Safle Wylfa Newydd fod wedi eu cwblhau cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle ond mae Swyddogion Cynllunio'r Awdurdod hwn â barn wahanol fel a nodir yn yr adroddiad i'r Pwyllgor sy'n cadarnhau nad oedd yr amod, yn eu barn nhw, yn bodloni'r profion perthnasol yn y Cylchlythyr. Cadarnhawyd fodd bynnag, y byddai'r amod yn cael ei osod yn unol â'r Cyfarwyddyd oni bai y byddai Awdurdod Priffyrdd LIC, yn dilyn trafodaethau pellach, yn cytuno i wneud i ffwrdd â'r amod. Byddai'r rhybudd ffurfiol o benderfyniad yn adlewyrchu'r trafodaethau hyn ar adeg ei gyhoeddi. Os caiff y cais hwn ei ganiatáu, bydd Cytundeb Adran 278 yn cael ei sefydlu rhwng y Cyngor a Horizon ac yn unol â'r cytundeb hwnnw, bydd y Cyngor yn cyflawni'r Cynllun a Horizon yn talu'r costau. Wrth wneud y gwaith, bydd Horizon yn defnyddio trefniadau contractio a chontractwyr cymeradwy yr Awdurdod Priffyrdd.

Gofynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a fyddai modd cynnwys amod i osod ceblau ffibr rhwngwyd dan y rhwydwaith priffyrdd i safle Wylfa Newydd. Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) fod y mater wedi cael ei drafod gyda Horizon a'i bod yn haws gosod ceblhau yn rhannau 2, 4, 6 a 8 o gymharu â rhannau 1, 3, 6 a 7 oherwydd bydd angen gwneud gwaith 'chip a tar' ar yr rhannau hyn o seilwaith presennol y priffyrdd.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith a oedd sylwadau'r Cynghorau Cymuned lleol wedi cael eu cymryd i ystyriaeth o ran gostwng y cyfyngiad cyflymder ym mhentref Llanfaethal fel yr awgrymwyd gan Gyngor Cymuned Llanfaethal ac a oedd pryderon Cyngor Cymuned Mechell ynghylch y posibilrwydd y bydd traffig yn defnyddio'r ffyrdd gwledig yn ardal Llanfachell a thrwy'r pentref er mwyn osgoi'r gwaith ar ffordd yr A5025 wedi cael sylw. Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) bod sylw dyledus wedi cael ei roddi i sylwadau'r Cynghorau Cymuned lleol yn ystod y cyfnod ymgynghori a'r sesiynau briffio a bod amodau llym wedi cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd gyda rhai o'r amodau hynny'n ymwneud â rheoli traffig. Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith hefyd a fydd unrhyw waith gwella'n cael ei wneud ar y rhwydwaith priffyrdd drwy bentref Llanfachraeth. Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) ei bod yn gynamserol i ystyried unrhyw welliannau neu gyfyngiadau cyflymder

drwy bentref Llanfachraeth ac y byddai'r mater yn cael sylw eto petai angen. Holodd y Cynghorydd Griffith ymhellach ynghylch y pryderon mewn perthynas â chydymffurfiaeth cynllun Wylfa gyda'r Safonau Iaith Gymraeg. Cyfeiriodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) at adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor a dywedodd y bydd yr holl arwyddion adeiladu dros dro a'r arwyddion parhaol ar y briffordd a fydd yn cael eu codi fel rhan o'r datblygiad yn ddwyieithog gyda'r Gymraeg yn ymddangos cyn y Saesneg. Nododd y bydd Cydlynnydd Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig yn cael ei benodi fel cyswllt gyda'r cymunedau lleol a'r awdurdod lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod amod ychwanegol yn cael ei osod yn unol â gofynion Asiantaeth Priffyrdd Llywodraeth Cymru (er bod gan y Swyddog farn wahanol) bod gwelliannau i'r ffordd tuag at Safle Wylfa Newydd yn cael eu cwblhau cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

7.2 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 oherwydd bod y datblygiad ar dir sydd ym meddiant y Cyngor ac oherwydd ei fod wedi cael ei alw i mewn gan ddau Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 2 Mai, 2018, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Mai, 2018. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mehefin, 2018, penderfynodd y Pwyllgor wrthod caniatâd cynllunio yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd yr ystyriwyd bod y cais yn annerbyniol yn sgil yr effeithiau negyddol a gâi traffig yn parcio ar y lôn nad oes arni unrhyw droedffordd ac a allai greu problemau iechyd a diogelwch.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllun bod un o'r Aelodau Lleol a oedd wedi galw'r cais i mewn, y Cynghorydd Dafydd R Thomas, yn methu â bod yn bresennol y Pwyllgor a darllenodd lythyr allan ar ran y Cynghorydd Thomas a oedd yn ail-adrodd ei wrthwynebiad i'r cais am resymau iechyd a diogelwch. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd bod adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor yn darparu ymateb i'r rhesymau a roddodd y Pwyllgor dros wrthod y cais. Oherwydd bod y cais yn dderbyniol am resymau cynllunio, ystyriwyd na fyddai'r cynnig yn cael unrhyw effeithiau andwyol ar yr ardal o'i gwmpas nac ychwaith ar yr AHNE. Mae'r argymhelliad felly'n parhau i fod yn un o ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE ei fod yn gwrthwynebu'r cais i leoli peiriant talu am barcio ar y safle ac ail-adroddodd fod y tamaid tir sy'n destun y cais hwn wastad wedi bod yn 'lle troi' ar gyfer cerbydau ac nid yn faes parcio. Cynigiodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Councillor Kenneth P Hughes.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod raid i'r Pwyllgor gadw golwg ar y ffaith mai cais i leoli peiriant talu am barcio ar y safle yw hwn ac y byddai'r penderfyniad i'w wrthod ar sail lefel y ffioedd parcio a materion traffig yn broblemus pe ceid apêl.

PENDEFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail y byddai codi mesurydd parcio ar y safle yn debygol o gael effaith negyddol ar ddiogelwch priffyrdd; nad oes llwybr troed i'r safle a bod y safle wedi ei ddefnyddio fel man troi ar gyfer cerbydau dros y blynyddoedd.

(Ymataliodd y Cynghorwyr John Griffith, R O Jones a Robin Williams eu pleidlais ar y sail nad oeddent yn cytuno â'r egwyddor o godi tâl, er bod y cais yn dderbyniol yn nhermau polisi cynllunio).

7.3 49C333A/FR – Cais llawn i newid defnydd y capel gwag yn 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 oherwydd ei fod wedi cael ei alw i mewn gan ddau Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Mai, 2018, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 16 Mai, 2018. Yn ei cyfarfod ar 6 Mehefin, 2018, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd yr ystyriwyd bod lefelau gorffenedig y llawr yn dderbyniol ac y gallent wrthsefyll unrhyw unrhyw lifogydd yn y dyfodol a bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion TAN 15. Ystyriwyd hefyd fod y gwaith a wnaed ar y geuffos yn ddiweddar wedi lliniaru unrhyw broblemau llifogydd yn yr ardal ac o'r herwydd, nid oes mwyaf unrhyw risg llifogydd yn yr ardal.

Fel Aelodau Lleol, cadarnhaodd y Cynghorwyr R A Dew a G O Jones eu cefnogaeth i'r cais hwn. Dywedodd y Cynghorydd Jones mai'r unig reswm pam fod y Swyddog Cynllunio wedi gwrthwynebu'r cais yw oherwydd gwrthwynebiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru a oedd o'r farn fod y cais yn tynnu'n groes i bolisi TAN 15 oherwydd eu bod o'r farn bod y safle wedi eu nodi yn eu mapiau parthau llifogydd. Nododd fod Arolygwr Cynllunio wedi dweud mewn proses apêl arall yn ddiweddar, fod mapiau parthau llifogydd CNC yn hen ac yn arbennig felly'r mapiau sy'n ymwneud ag ardal Y Fali. Awgrymodd y Cynghorydd Jones y dylai'r Awdurdod hwn ymgynghori gyda CNC mewn perthynas â mapiau parthau llifogydd yr Ynys.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oes unrhyw wrthwynebiadau i'r cynigion o ran dyluniad, effaith ar briffyrdd neu effeithiau ar eiddo cyfagos neu fwynderau. Nododd fod y cynnig wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2 – TAN15 sy'n dweud na ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad preswyl mewn parth llifogydd C2 ac oherwydd bod yr adeilad am gael ei addasu'n annedd breswyl, byddai'n ei godi i'r categori risg uchel gan ei wneud yn ddatblygiad hynod fregus. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod CNC bellach wedi cadarnhau na fyddant yn cyfeirio'r mater i Lywodraeth Cymru.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones y dylid ail-gadarnhau'r caniatâd i'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd ei fod o'r farn bod lefelau'r llawr yn ddigonol i wrthsefyll unrhyw lif dŵr o ba ffynhonnell bynnag y deuai. Eiliodd y Cynghorydd Bryan Owen ei gynnig oherwydd bod yr adeilad wedi bod ar y safle ers blynyddoedd lawer.

PENDERFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail yr ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â TAN13 o ran bod yr adeilad wedi bodoli ar y safle am nifer o flynyddoedd a'i fod yn ddigon uchel er mwyn lleihau'r risg o lifogydd.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GROES I BOLISI

10.1 33C284B/DEL – Cais dan Adran 73 i gael gwared ar amodau (10) (côd ar gyfer cartrefi cynaliadwy), (11) (côd ar gyfer cartrefi cynaliadwy), (12) (côd ar gyfer cartrefi cynaliadwy), (20) (troedffordd) ynghyd â rhyddhau amodau (07) (disgrifiadau masnach a deunyddiau), (08) (dull amgáu) a (09) (manylion draenio), er mwyn darparu disgrifiadau masnach o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar arwynebeddau allanol, manylion llawn am y dulliau amgáu y bwriedir eu defnyddio o fewn ac o gwmpas y safle a'r manylion draenio fel rhan o'r cais Cynllunio gyfredol. Amrywio amodau (13) (fffenestri) a (21) (yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd) er mwyn diwygio'r cynlluniau a gymeradwywyd mewn perthynas â chaniatâd Cynllunio 33C284A (codi 3 annedd newydd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau) ar dir gyferbyn â Holland Arms, Pentre Berw

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i gael gwared ag amodau fel rhan o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 33C284A a gymeradwywyd yn 2013. Nododd fod y 3 annedd bellach o faint a chyd-destun tebyg o gymharu â'r cais blaenorol a ganiatawyd ble yr oedd un annedd yn fwy na'r ddwy arall. Oherwydd y gostyniad ym maint yr anheddau, mae safle'r cais yn llai o ran cyd-destun, nid oes angen bellach i ddymchwel y wal gerrig bresennol i'r de orllewin o safle'r cais nac ychwaith i wyro'r droedffordd ger y safle. Ymhellach, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Pentre Berw yn awr, dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, wedi'i ddefinio fel clwstwr lle na feddir ond cefnogi cynigion i godi tai os ydynt yn cwrdd ag anghenion lleol ac yn cael eu

codi rhwng neu gerllaw adeiladau eraill. Nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI6 oherwydd mae'r anheddau yn rhai marchnad agored. Fodd bynnag, oherwydd fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

- 10.1 10.2 49C289K/VAR – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (02) er mwyn caniatáu diwygiadau i gosodiad y safle a dyluniad o unedau 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 a 12, (06) er mwyn caniatáu i'r rhaglen o waith archeolegol cael ei gyflwyno a'i ryddhau wedi i'r gwaith gychwyn, (09) er mwyn caniatáu diwygiadau i'r darpariaethau parcio moduron ynghyd â dileu amod (11) (lefelau llawr gorffenedig) o ganiatâd cynllunio rhif 49C289 (newid adeiladau allanol yn 12 annedd) yn Cleifiog Fawr, Lôn Gorad, Y Fali**

(Wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, aeth y Cadeirydd, y Cynghorydd Nicola Roberts allan o'r cyfarfod yn ystody drafodaeth a'r penderfyniad arno).

Aeth yr Is-Gadeirydd i'r Gadair ar gyfer yr eitem hon

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y caniatwyd y cais hwn ym mis Hydref 2016 i newid defnydd yr annedd bresennol a'r adeiladau allanol yn 12 o unedau preswyl ynghyd â gosod gwaith trin carthffosiaeth ac o'r herwydd, mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi'i sefydlu ac mae gwaith wedi cychwyn i weithredu'r caniatâd. Mae'r cais gerbron y Pwyllgor yn delio gyda 10 o'r unedau preswyl ar y safle. Nododd fod amod ynghlwm wrth y caniatâd blaenorol yn dweud bod angen cychwn ar waith archeolegol cyn cychwyn gwaith ar y safle a bod angen cyflwyno cynllun archwiliad ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Roedd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd, fel rhan o'r cais cyfredol, wedi cadarnhau bod y wybodaeth wedi cael ei hanfon yn uniongyrchol atynt hwy yn Rhagfyr 2016 yn hytrach nag i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Maent wedi cadarnhau ymhellach fod y wybodaeth yn foddhaol a'u bod o'r herwydd yn cymeradwyo'r manylion. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, pan gafodd y cais ei ystyried yn y lle cyntaf, roedd y safle ym mharth llyfogydd C1. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac yn tybio ei fod yn dderbyniol oherwydd bydd strwythur amddiffyn rhag llyfogydd yn cael ei adeiladu i fynd i'r afael ag unrhyw risg llyfogydd ac nid oes angen amod i godi lefelau lloriau'r anheddau. Oherwydd fod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi cael ei fabwysiadu'n ffurfiol ym mis Groffennaf 2017, nododd fod rhaid asesu'r cais yn erbyn y polisïau perthnasol

yn y CDLIC. Mae Polisi TAI 7 yn y CDLIC sy'n ymwneud â cheisiadau i addasu adeiladau traddodiadol yn y cefn gwlad agored i ddefnydd preswyl yn dweud na ddylid ond eu caniatáu os nad yw defnyddio'r adeiladau i bwrpas cyflogaeth yn ymarferol a bod y datblygiad yn darparu unedau fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol y gymuned neu bod y defnydd preswyl yn elfen eilaidd o ddefnydd busnes ehangach, ymysg meini prawf eraill a restrir. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i ddarpariaethau Polisi TAI yn y CDLIC, fodd bynnag oherwydd fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ac wedi ei weithredu, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19C251U/FR/TR – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir gwag yn safle rhentu ceir gan gynnwys swyddfa ar dir gyferbyn â Travel Lodge, Ffordd Kinsgland, Caergybi

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i newid defnydd y safle yn fusnes rhentio ceir gyda swyddfa gysylltiedig mewn porta-cabin a chanopi 'valet' lle byddai'r cerbydau'n cael eu glanhau. Mae'r cynnig yn golygu creu compownd wedi ei darmacio lle gellir parcio 22 o gerbydau ar gyfer eu llogi a 7 o lecynnau parcio i gwsmeriaid. Rhagwelir y bydd 5 o bobl yn cael eu cyflogi yn safle'r cais. Nododd bod y cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor gan Aelod Lleol oherwydd materion traffig a pharcio ger y safle a phryderon ynghylch lleoliad y safle sydd ger yr A55. Dywedodd y Swyddog nad yw'r Awdurdod Priffyrdd nag Asiantaeth Briffyrdd Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu'r cais ond bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi mynnu ar gynllun rheoli adeiladu a fydd yn rhoi sylw i faterion adeiladu a gweithredu mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Disgwylir am sylwadau ynghylch draenio a dŵr wyneb ar gyfer y cais. Nododd ymhellach fod manylion am yr offer y bwriedir ei ddefnyddio, oriau gweithredu a lefelau sŵn o'r datblygiad arfaethedig wedi cael eu cyflwyno i'r Gwasanaeth Amgylchedd sydd wrthi ar hyn o bryd yn asesu'r materion hyn. Mae'r safle'r cais mewn parth llifogydd C2 ond mae'r cais wedi cael ei gategoreiddo fel un llai bregus dan ddarpariaethau polisi TAN 15 yn y CDLIC.

Dyweddod y Swyddog fod safle'r cais eisoes yn cynnwys unedau siopio ond bod y safle wedi cael ei glirio ac wedi bod yn wag am flynyddoedd lawer ac o'r herwydd, nid oes unrhyw ddefnydd cynllunio dilys yn bodoli ar y safle. Oherwydd nad oes unrhyw ddefnydd cynllunio dilys, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd nad oedd yr Aseidiadau Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio wedi arddangos cydymffurfiaeth gyda TAN 15. Oherwydd bod y datblygiad yn un i sefydlu cyfleuster llogi ceir gyda phorta cabin ar y safle, tybir bod lefel y risg llifogydd yn isel. Yn ychwanegol at hyn, gellir priodoli pwysau cadarnhau sylweddol i'r ffactorau datblygu economaidd oherwydd bydd 5 o swyddi'n cael eu creu a bydd yn cyfrannu at adfywiad trefol ac at wella mwyderau gweledol y safle. Mae'r argymhelliad yn un i ganiatáu'r cais.

Dyweddod y Cynghorydd T LI Hughes MBE fel Aelod Lleol, er y derbynnir bod safle'r cais wedi bod yn wag ers blynyddoedd a bod angen ei ddatblygu, roedd yn cwestiynu a oedd cyfleuster llogi ceir yn briodol ar y safle hwn. Dywedodd fod ganddo bryderon yn barod ynghylch lefel y traffig ger y safle hwn. Nododd bod y safle yn ymyl yr Orsaf Dân, yr A55 a chilfannau sy'n cael eu defnyddio ar gyfer parcio. Dywedodd hefyd y cafwyd problemau gyda llifogydd yn y rhan hon o safle'r cais.

Rhoes y Rheolwr Datblygu Cynllunio sylw i'r materion a godwyd o ran problemau parcio a dywedodd bod y datblygwr yn bwriadu targedu cwsmeriaid sy'n teithio yn ôl ac ymlaen ar y llongau fferi ym mhorthladd Caergybi a'r orsaf drenau. Nododd na ddylid defnyddio'r cilfannau ger y safle fel llefydd parcio tymor hir a bod hwn yn fater i'r Awdurdod Priffyrdd ystyried gorfodi parcio am gyfnod penodol efallai. Dywedodd y Swyddog y byddai'r mater hwnnw yn derbyn sylw ar wahân i'r cais hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwysyn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.1 12.2 39C18C/2/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) o ganiatâd cynllunio rhif 39C18H/DA (codi 21 o dai) er mwyn diwygio yr edrychiad allanol yn Tŷ Mawr, Porthaethwy.

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

Dyweddod y Cadeirydd fod y Cynghorydd R Meirion Jones, Aelod Lleol, wedi gofyn am ymweliad safle.

Fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod y Cynghorydd R Meirion Jones wedi gofyn am ymweliad safle oherwydd fod pryderon yn Stad Tŷ Mawr ynghylch cyd-destun y cais hwn. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams ymweliad safle ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghoryddr Eric W

Jones. Y rheswm a roddwyd dros ymweld â'r safle oedd effeithiau posibl ar ddeiliaid eiddo cyfagos.

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

13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**

**Y CYNGHORYDD R O JONES
IS-GADEIRYDD YN Y GADAIR AR GYFER CAIS 10.2**

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Gorffennaf, 2018

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts - Cadeirydd Y Cynghorwyr John Griffith, T LI Hughes MBE, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones Robin Williams.
WRTH LAW:	Swyddog Cynllunio (MD)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Glyn Haynes, R O Jones a Dafydd Roberts.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd R Meirion Jones (cais 2 yn unig)

1 34C304Z/1/ECON – CAIS LLAWN AR GYFER CODI CHWECH O ADEILADAU, NEWID DEFNYDD CAE YN ARDAL HYFFORDDIANT PEIRIANNAU TRWM YNGHYD Â CHREU MAES PARCIO NEWYDD YNG NGHOLEG MENAI, FFORDD Y COLEG, LLANGEFNI

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais a nododd y safleoedd gan egluro'r defnydd y bwriedir eu gwneud o'r adeiladau arfaethedig a'r ardal hyfforddiant a ffurf yr ardaloedd hynny.

(Roedd y Cynghorydd John Griffith wedi datgan diddordeb personol, ond wedi derbyn cyngor cyfreithiol, roedd modd iddo gymryd rhan yn y drafodaeth ar y cais).

2 39C18C/2/VAR – CAIS DAN ADRAN 73 I AMRYWIO AMOD (09) O GANIATÂD CYNLLUNIO CYFEIRNOD 39C18H/DA (CODI 21 O ANHEDDAU ER MWYN DIWYGIO EDRYCHIAD ALLANOL PLOT 10, TŶ MAWR, PORTHAETHWY

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Ymwelwyd â'r eiddo cyfagos o ran yr effaith a gâi'r cynnig arno.

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

6.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

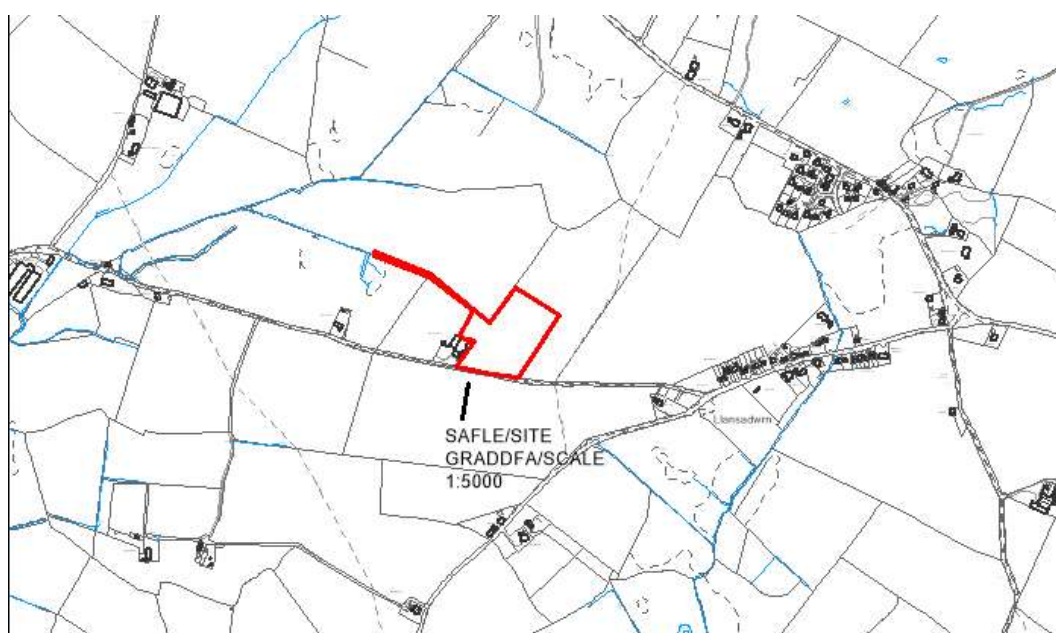
Rhif y Cais: **17C181C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

C Jones & Son

Cais llawn ar gyfer codi sied anifeiliaid, codi clamp silwair, gosod llecyn caled ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig gan gynnwys bwnd tirlunio yn / Full application for the erection of a livestock shed, erection of a silage clamp, laying of hardstanding together with associated landscaping to include formation of a landscaping bund at

Fferam Uchaf, Llansadwrn



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Ymweld a'r Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Oherwydd bod angen gwneud penderfyniad ar yr effaith ar y tirlun, ystyrir y dylai'r aelodau ymweld â'r safle i werthfawrogi'r materion sy'n gysylltiedig â'r cais.

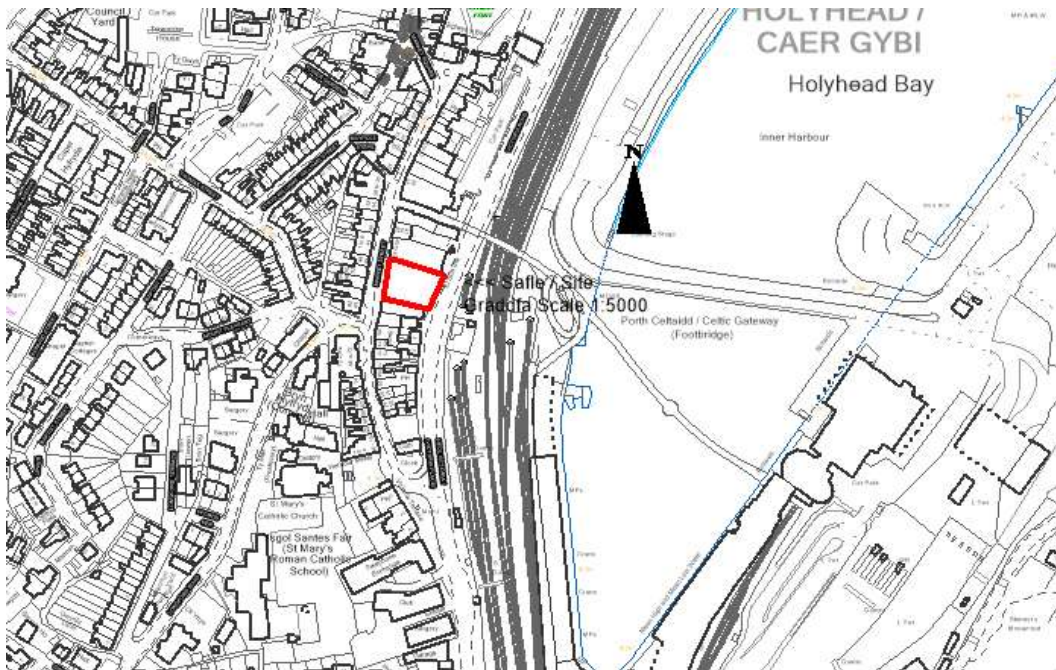
Rhif y Cais: **19C232E/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

RVDL Developments Ltd

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd a chodi gwesty ag uned defnydd masnachol (Dosbarth A3) newydd yn ei le yn / Full application for demolition of the existing shop together with the erection of a hotel and a commercial unit (Class A3) in its place at

55 Market Street, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

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.

Rhif y Cais: **38C310F/EIA/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Horizon Nuclear Power Wylfa Limited

Gwaith paratoi a chlirio'r safle ar gyfer datblygu gorsaf bwer Wylfa Newydd, yn cynnwys y gweithgareddau canlynol: clirio'r safle (gan gynnwys clirio a rheoli llystyfiant, tynnu ffensys, waliau, giatau, ffiniau caeau, strwythurau presennol (gan gynnwys adeiladau), prysg, coed a nodweddion eraill sydd ar y tir); gwaith sefydlu'r safle (gan gynnwys gosod croesfan newydd ar draws ffordd fynediad gorsaf bwer bresennol Magnox, ffurfioli pwyntiau croesi presennol i gerbydau ar draws Ffordd Cemlyn, ffurfioli llwybrau i gerbydau, gosod ffens adeiladu o amgylch perimedr y safle, sefydlu ardaloedd gosod, compowndiau storio deunyddiau, compowndiau adeiladu ac adeiladau lles/swyddfa dros dro cysylltiedig, meysydd parcio, cyswllt llwybr troed cysylltiedig rhwng prif gompownd y safle a maes parcio cyn Glwb Cymdeithasol a Chwaraeon Wylfa, lle i storio tanwydd, ffensys diogelwch, a nodweddion diogelwch a draenio); gwaith gwella'r tir (gan gynnwys sefydlu compownd prosesau adfer a ffensys cysylltiedig, storio deunyddiau wedi'u prosesu/wedi'u trin, sefydlu traciau mynediad cysylltiedig, draenio, cloddio a thrin priddoedd sy'n debygol o fod yn halogedig, a thrin a thynnu rhywogaethau estron goresgynnol); dargyfeirio a/neu gau Ffordd Cemlyn dros dro gyda mynediad at Dy Croes (Maes Parcio'r Pysgotwyr) yn cael ei reoli; gwaith cysylltiedig arall a chynllun adfer i ddychwelyd y safle i gyflwr derbynol os na fydd datblygiad gorsaf bwer Wylfa Newydd yn mynd rhagddo yn / Site preparation and clearance works for development of the Wylfa Newydd power station comprising the following activities: site clearance (including vegetation clearance and management, removal of fencing, walls, gates, field boundaries, existing structures (including buildings), scrub, trees, and other above ground features); site establishment works (including installation of a new crossing of the existing Magnox power station access road, formalisation of existing vehicular crossing points across Cemlyn Road, formalisation of vehicular routing, installation of construction fencing around the perimeter of the site, establishment of laydown areas, material storage compounds, construction compounds and associated temporary office/welfare buildings, car parks, associated footpath link from between main site compound to the former Wylfa Sports and Social Club car park, fuel store, security fencing, drainage and security features); ground improvement works (including establishment of a remediation processing compound and associated fencing, storage of treated/processed material, establishment of associated access tracks, drainage, excavation and treatment of soils likely to be contaminated, and treatment and removal of invasive non-native species); diversion and/or closure of Cemlyn Road with controlled access to Ty Croes (Fisherman's Car Park); other associated works; and a scheme of restoration to return the site to an acceptable condition in the event the Wylfa Newydd power station development does not proceed at

Wylfa Newydd, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

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.

6.4 Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

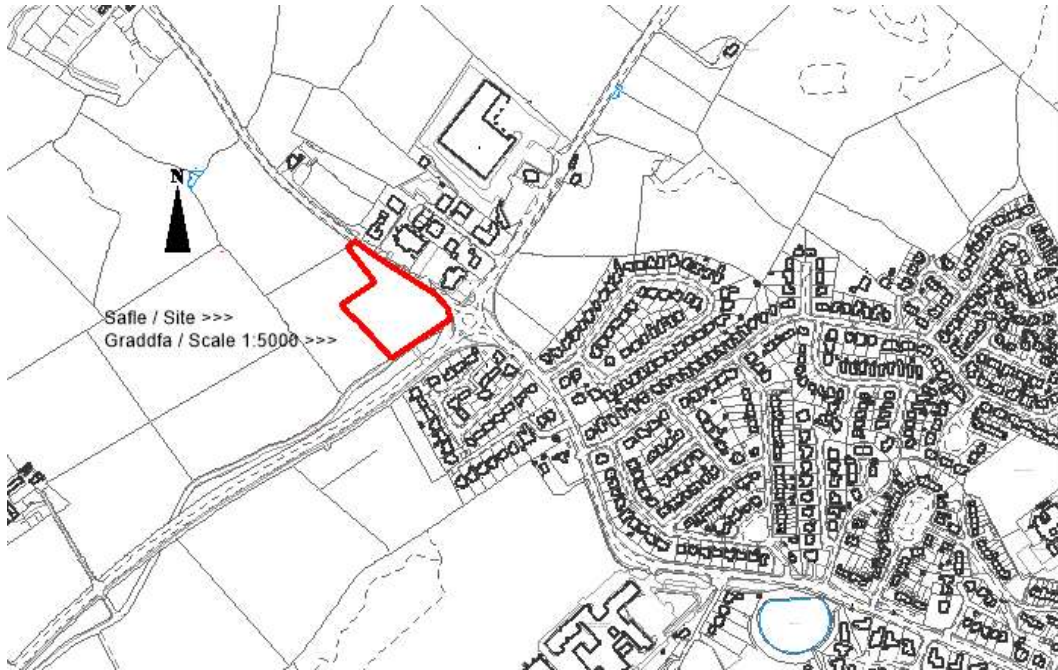
Rhif y Cais: **39LPA1046/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer creu cyfleuster Parcio a Theithio ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau â datblygiad cysylltiedig ar dir ger / Full application for the formation of a Park and Ride facility together with the construction of a new vehicular access and associated development at

Ty Tafarn Four Crosses Public House, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

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.

This page is intentionally left blank

7.1

Ceisiadau'n Economaidd

Economic Applications

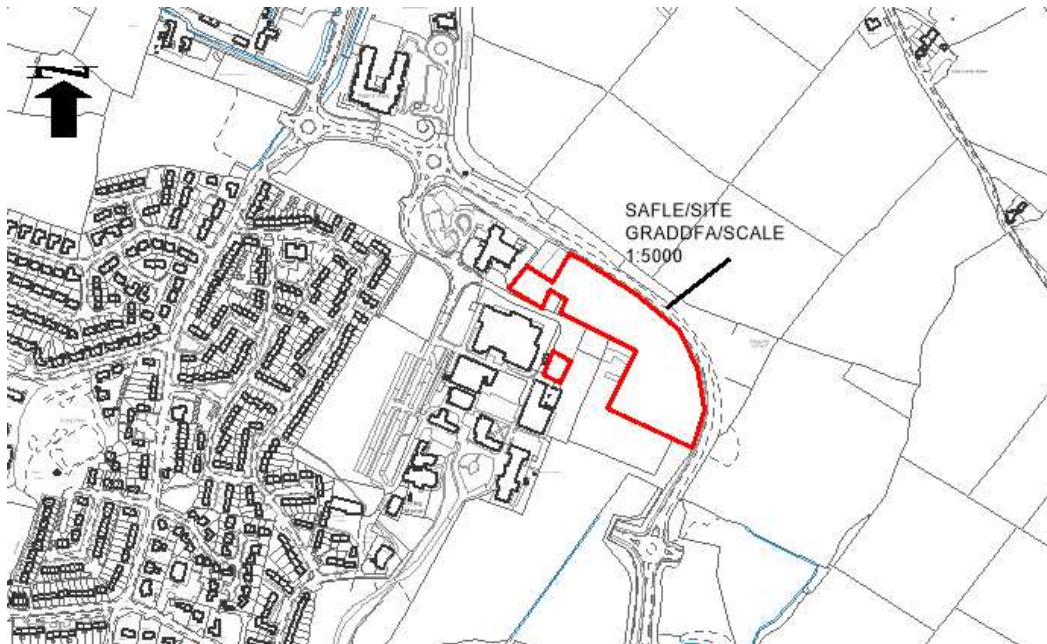
Rhif y Cais: **34C304Z/1/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Grwp Llandrillio-Menai

Cais llawn ar gyfer codi chwech o adeiladau, newid defnydd cae yn ardal hyfforddiant peiriannau trwm ynghyd a chreu maes parcio newydd yn / Full application for the erection of six buildings, the change of use of field into a heavy plant training area together with the creation of a new car park at

Coleg Menai, Ffordd Y Coleg, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais cynllunio mawr ac mae'r datblygiad yn ffurfio rhan o'r cynllun meistr tymor hir ar gyfer campws a thref Llangefni ac ystyrir y dylai'r aelodau fod yn rhan o'r broses o benderfynu ar y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 6 adeilad:

1. Safle offer gweithredol cyffredinol ar gyfer adeiladu
2. Storfa sgaffaldiau
3. Canolfan hyfforddiant ar gyfer gwneud casmentau a chaeadau ('shuttering') ac adeilad hyfforddi gweithredol cyffredinol
4. Cyfleusterau lles/newid ar gyfer y Ganolfan
5. Adeilad hyfforddiant sgaffaldiau
6. Storfa peiriannau trwm

Yn ychwanegol at hyn, bydd angen newid defnydd tir yn ardal hyfforddi peiriannau trwm a chreu maes parcio a'r gwaith tirlunio cysylltiedig.

Y nod fydd ychwanegu at y cyfleuster addysgol sydd eisoes ar gael, gan greu Canolfan ar gyfer Hyfforddiant Sgiliau Seilwaith (CIST), sef canolfan ragoriaeth ar gyfer Gogledd Cymru. Rhagwelir y bydd y Ganolfan hon yn cyflawni nifer o'r gofynion o ran y sgiliau angenrheidiol sy'n gysylltiedig â chyfnodau adeiladu prosiectau seilwaith mawr.

Mae maint yr adeiladau'n amrywio ac yn adlewyrchu dyluniad diwydiannol y rheiny sydd eisoes ar y campws, sef gwaith blociau, cladin metal wedi'i orchuddio â phowdr a dalennau ar y to.

Yr adeilad ble bwriedir cynnal hyfforddiant sgaffaldiau (21) yw'r mwyaf ac mae'n ymestyn i 15.5m at y grib ac yn 35m o led a 50m o hyd. Ynghlwm wrth yr adeilad hwn, mae'r cyfleusterau newid (20) a'r ganolfan hyfforddi casmentau/caeadau (19), mae'r rhain 8m o uchder i'r grib ac yn 21m o led a 41m o hyd.

Mae'r storfa sgaffaldiau (18) sydd i'r dwyrain o'r adeilad uchod yn mesur 8m o uchder i'r grib, 19.8m o hyd a 14.6m o led (gan gynnwys adeilad croes ('leanto') unllawr).

Mae'r storfa offer (17) i'r de o'r uchod yn 8.6m o uchder i'r grib, 12m o led a 20m o hyd.

Bydd yr adeilad diwethaf, sef y storfa ar gyfer peiriannau trwm (22) yn cael ei leoli i'r de o'r adeiladau uchod a bydd yn cael ei osod rhwng y ganolfan sgiliau bresennol a'r ganolfan brofi (sydd heb ei hadeiladu) ar y campws. Bydd yr adeilad hwn 8.2m o uchder i'r grib, 25m o led a 40m o hyd.

Bydd yr ardal hyfforddi peiriannau trwm i'r dwyrain o'r adeiladau newydd y bwriedir eu codi ar y ffin â'r ffordd gyswllt a bydd wyneb caled newydd yn cael ei osod ar yr ardal hon.

Darperir cyfleusterau parcio i'r gorllewin o unedau 17 ac 18 a bydd yno 41 o lecynnau er defnydd y CIST.

Ceir mynediad i'r safle ar hyd y ffordd bresennol i'r gylchfan gyda'r ffordd gyswllt newydd i'r gogledd ddwyrain o'r cyfadeiladau.

Mae'r safle wedi'i leoli yn union gyfagos i ffin ddatblygu Llangefni (fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd). Yn hierarchaeth y Cynllun, diffinnir Llangefni fel Canolfan Wasanaeth Drefol.

Mae rhan o'r safle heb ei datblygu ac mae wedi ei lleoli ar hyd ffiniau gogledd a gogledd ddwyreiniol y campws sydd wedi ei hamgáu gan ffordd gyswllt newydd Llangefni.

Bydd angen 21 o staff ar gyfer y safle a bydd 20 o'r rhain yn swyddi newydd. Ymhellach, mae'r manylion a ddarparwyd yn datgan y bydd gan y ganolfan y capasiti i hyfforddi rhwng 800 a 1000 o unigolion bob blwyddyn.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynigion yn dderbyniol o safbwynt defnydd tir/polisi?

A fyddant yn niweidio mwynderau?

A fydd unrhyw broblemau o ran priffyrdd?

Yr iaith Gymraeg

3. Brif Bolisiau

Polisi Strategol PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi ISA1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi ISA3: Datblygu Addysg Bellach ac Uwch

Polisi Strategol PS4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad ac Hygyrchedd

Polisi TRA1: Datblygu Rhwydweithiau Cludiant

Polisi TRA2: Safonau Parcio

Polisi TRA4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Strategol PS5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

Polisi PCYFF1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF5: Rheoli Carbon

Polisi PCYFF6: Cadwraeth Dŵr

Polisi Strategol PS7: Technoleg ynni adnewyddadwy

Polisi Strategol PS19: Gwarchod a ble bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

Polisi AMG3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

Polisi Cynllunio Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd (2014)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref Llangefni: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelodau Lleol

Cyng N Roberts: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyng D Rees: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyng B Parry: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

GAPS: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd: Amodau

Ymgynghorydd Ecolegol: Adran 4.2

Dylid dilyn argymhellion sy'n berthnasol i ecoleg a gosod amodau Cynllunio ble mae hynny'n briodol.

Iechyd yr Amgylchedd – Dim ymateb

Yn ychwanegol at hyn, cynhaliwyd proses ymgynghori cyhoeddus statudol a chyflwynwyd adroddiad ar yr ymgynghoriad cyn cyflwyno cais fel rhan o'r cais.

Mae'r adroddiad hwn ar yr Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais (PAC) yn darparu adolygiad o'r ymgynghoriad a gynhaliodd Grŵp Llandrillo Menai (GLLM) gyda chydranddeiliaid a chyda'r gymuned.

Yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefnau Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygiad) 2016, dylai datblygwyr gynnal ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn achos unrhyw geisiadau cynllunio sy'n cael eu hystyried yn ddatblygiadau 'mawr' a hynny ar gyfer y ceisiadau llawn neu amlinellol. Caiff datblygiad mawr ei ddiffinio yn erthygl 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012, fel:

- (a) ennill a gweithio mwynau neu ddefnyddio tir ar gyfer dyddodion o weithfeydd mwynau);
- (b) datblygiad gwastraff;
- (c) darparu tai annedd;
 - (i) pan fo nifer y tai annedd sydd i'w darparu yn 10 neu ragor; neu
 - (ii) pan fwriedir cyflawni'r datblygiad ar safle sydd â'i arwynebedd yn 0.5 hectar neu'n fwy ac nad yw'n hysbys a yw'r datblygiad yn dod o fewn is-baragraff (c)(i);
 - (ch) darparu adeilad neu adeiladau lle mae'r arwynebedd llawr y bwriedir ei greu gan y datblygiad yn 1,000 metr sgwâr neu ragor;
- neu
- (d) datblygiad a gyflawnir ar safle sydd â'i arwynebedd yn 1 hectar neu'n fwy

Mae'r datblygiad arfaethedig yn syrthio o fewn y diffiniad o ddatblygiad mawr fel y'i diffinnir yn (d) uchod (4151 o fetrau sgwâr). Yn ôl y gorchymyn rhaid cael cyfnod cyhoeddusrwydd 28 diwrnod cyn cyflwyno cais cynllunio ac y dylid gwneud y canlynol:

- Arddangos rhybudd ar y safle mewn o leiaf un lle ar neu yn ymyl y tir y mae wnelo'r cais ag ef am gyfnod a fydd o leiaf 28 diwrnod cyn cyflwyno cais am y datblygiad arfaethedig.
- Ysgrifennu at "unrhyw berchennog neu ddeiliad unrhyw dir sydd yn ymyl y tir y mae wnelo'r cais arfaethedig ag ef"
- Sicrhau bod y wybodaeth mewn perthynas â'r cais drafft ar gael yn gyhoeddus
- Ymgynghori gydag ymgynghoreion cymunedol ac arbenigol cyn ymgeisio am y caniatâd cynllunio
- Ystyried a oes angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA) ar gyfer y prosiect
- Cyflwyno adroddiad ymgynghori cyn cyflwyno cais (PAC) fel rhan o'r cais cynllunio

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

Yn ôl y Gorchymyn, rhaid i'r adroddiad PAC gynnwys y wybodaeth isod:

- a) Copi o'r rhybudd ar y safle;
- b) Datganiad y cafodd y rhybudd safle ei arddangos yn unol â'r gofynion statudol, h.y. mewn o leiaf un lle ar neu yn ymyl safle'r datblygiad am o leiaf 28 diwrnod;

- c) Bod perchenogion a deiliaid tir cyfagos wedi cael copi o'r rhybudd;
- ch) Bod cynghorwyr, cynghorau tref a chymuned ac ymgynghoreion arbenigol wedi cael copïau o'r holl rybuddion
- d) Copïau o'r holl ymatebion a dderbyniwyd gan ymgynghoreion arbenigol gydag eglurhad o'r modd y rhoddodd y datblygwyr sylw i bob un o'r ymatebion
- dd) Crynodeb o'r holl faterion a godwyd mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol – rhaid i'r datblygwr gadarnhau a yw'r materion wedi cael sylw ac os ydynt, ym mha fodd.

Ceir manylion llawn yn yr adroddiad ar yr ymgynghoriad cyn cyflwyno cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

34C304B – Codi storfa gwrtaith a chribol ar dir yn – Caniatawyd 15/09/94

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

34C304D – Codi estyniad i'r gweithdy cyfredol yn – Caniatawyd 06/06/96

34C304E – Codi adeiladau fferm newydd ynghyd ag altro'r adeiladau cyfredol yn – Caniatawyd 06/03/97

34C304F – Codi adeilad dysgu newydd ynghyd â gwaith altro a gwella ar y ffordd fynediad sy'n gwasanaethu'r safle yn – Caniatawyd 05/12/96

34C304G – Ail-leoli 3 o dai gwydr ynghyd â chodi sied botiau/storfa newydd yn – Caniatawyd 03/02/96

34C304H – Cadw 6 o ddsbarthiadau symudol ar dir yn – Caniatawyd 06/06/97

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

34C304K – Codi adeiladau fferm newydd ynghyd ag ail-leoli adeilad fferm cyfredol ar dir yn – Caniatawyd 13/07/99

34C304L – Codi estyniad i'r gweithdy gwaith brics cyfredol yn – Caniatawyd 04/08/99

34C304M – Cael gwared â'r adeilad dros dro cyfredol a chodi 2 o ddsbarthiadau dros dro yn – Caniatawyd 14/06/00

34C304N – Ymestyn yr uned dechnoleg fwyd yn – Caniatawyd 23/03/01

34C304P – Dymchwel yr adeiladau cyfredol a chodi uned ddysgu deulawr gyda chyfleusterau parcio cysylltiedig yn – Caniatawyd 24/04/02

34C304R – Altro ac ehangu'r gweithdy peirianeg yn – Caniatawyd 06/11/02

34C304T – Ehangu'r gweithdy peirianeg cyfredol yn – Caniatawyd 08/10/03

34C304W – Codi estyniad wedi ei wydro ag alwminiwm i ffurfio lobi yn – Caniatawyd 09/02/07

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

34C304Y – Codi adeilad Cyfleuster Addysg newydd i ddarparu sgiliau ynni a gwneuthur arbenigol ynghyd â chael gwared ar y strwythur pabell dros dro cyfredol – Caniatawyd 23/02/09

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

34C304A/1 – Codi adeilad modiwlwr dros dro i ddarparu cyfleuster hyfforddiant – Caniatawyd 14/09/11

34C304B/1 – Codi estyniad deulawr i ganolfan technoleg bwyd – Caniatawyd 11/04/12

34C304C/1/SCR – Barn sgrinio ar gyfer darparu traciau ar gyfer peiriannau trwm, adeiladu lleiniau caled, codi ffens ddiogelwch o gwmpas yr ardal storio cerbydau a chodi ardal ddynodedig ar gyfer offer diffodd tân – dim angen EIA 07/12/12

34C304D/1 – Cais llawn i ddarparu traciau ar gyfer peiriannau trwm, adeiladu lleiniau caled, codi ffens ddiogelwch o gwmpas yr ardal storio cerbydau a chodi ardal ddynodedig ar gyfer offer diffodd tân – Caniatawyd 14/12/13

34C304E/1 – Cais llawn i godi un tyrbin gwynt 5.5.kw, dim mwy na 9m o uchder at y mast, llafnau o hyd at 3.1m ar eu traws, ardal o 16 metr sgwâr y mae'r llafnau'n eu cyffwrdd ac uchder o hyd 15.24m at flaen y llafn pan mae'n fertigol - Caniatawyd 30/03/2016

34C304F/1/ECON – Estyniad i'r campws presennol yn cynnwys codi 3 o unedau tri llawr gyda 250 o lecynnau parcio cysylltiedig; uned ar wahân yn cynnwys campfa a stiwdio ffitrwydd gyda 60 o lecynnau parcio cysylltiedig ynghyd â chae pêl-droed pob tywydd awyr agored a system ddraenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl – Caniatawyd 27/10/15

34C304G/1/SCR – Barn sgrinio ar gyfer estyniad i'r campws presennol yn cynnwys codi 3 o unedau tri llawr gyda 250 o lecynnau parcio cysylltiedig; uned ar wahân yn cynnwys campfa a stiwdio ffitrwydd gyda 60 o lecynnau parcio cysylltiedig ynghyd â chae pêl-droed pob tywydd awyr agored a system ddraenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl – dim angen EIA 26/10/15

34C304K/EIA/ECON – Cais hybrid ar gyfer 153 o dai, Canolfan Beirianeg, gwesty, bwyd, maes parcio a lle gwerthu diodydd a gwaith cysylltiedig – Caniatawyd 25/05/2017

34C304B/2/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer codi 6 o adeiladau, newid defnydd cau yn ardal hyfforddiant peiriannau trwm ynghyd â chreu maes parcio a gwneud gwaith tirlunio. Dim angen AEA 06/07/2018

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

A yw'r cynigion yn dderbyniol yn nhermau defnydd tir/polisi?

Yn unol ag adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004), mae'n rhaid sicrhau bod ceisiadau cynllunio'n cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu a fabwysiadwyd oni bai fod ystyriaethau cynllunio o bwys yn nodi fel arall. Gall ystyriaethau cynllunio eraill gynnwys polisi cynllunio cenedlaethol ynghyd â Nodiadau Cyngor Technegol (NCT). Cafodd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) ei fabwysiadu'n ffurfiol ar 31 Gorffennaf 2017 ac mae wedi disodli'r fframwaith polisi cynllunio lleol blaenorol ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn. Mae'r CDLIC yn ffurfio'r cynllun datblygu ar gyfer ardaloedd Awdurdodau Cynllunio Lleol Gwynedd a Môn ac yn darparu sylfaen ar gyfer penderfyniadau ynghylch defnydd tir yn yr ardal hon.

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad, dylid cyfeirio at Bolisi ISA 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywed Polisi ISA 3 y bydd cynigion ar gyfer cyfleusterau neu estyniadau newydd i adeiladau cyfredol i ddibenion academiaidd a chefnogaeth neu ar gyfer gweithgareddau cymdeithasol, diwylliannol neu hamdden cysylltiedig ar safleoedd addysg bellach neu uwch yn cael eu caniatáu ar yr amod bod eu graddfa, lleoliad, dyluniad, mwynderau a thrafnidiaeth yn dderbyniol.

Yn unol â Pholisi ISA 3, dylid defnyddio'r prawf dilyniannol pan yn ystyried lleoliad cyfleusterau ychwanegol a dylid rhoddi ffafriaeth i aildefnyddio safleoedd ac adeiladau cyfredol. Os nad oes safle addas ar gael i'w aildefnyddio, dylid ystyried datblygu tir ar safleoedd addysg bellach ac uwch cyfredol ac yna ar safleoedd sydd â pherthynas agos â'r campws cyfredol.

Oherwydd natur a maint y cynnig, nid ystyrir bod safleoedd addas ar gael ar ei gyfer yn y campws cyfredol.

Mae'r safle a gynigir yn union gyfagos i'r campws ac mae o'r herwydd, yn estyniad naturiol ohono, gyda ffordd osgoi Llangefni yn ffurfio rhan o ffin y safle.

A fydd unrhyw niwed i fwynderau?

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Dylid rhoddi sylw penodol i faen prawf 6 sy'n dweud y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliaid tai cyfagos neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Gellir nodi'r defnydd a wneir o dir cyfagos fel a ganlyn.

Mae ffordd gyswllt Llangefni i'r de a'r dwyrain o'r safle ac y tu draw i hynny, ceir tir amaethyddol. I'r de, ceir campws y Coleg. Nid yw defnyddiau o'r fath yn cynnwys mwynderau y mae'n rhaid sicrhau eu cadwraeth. Fodd bynnag, i'r gorllewin, ceir Canolfan Plant Llangefni ac er nad oes defnydd preswyl yn cael ei wneud o'r adeilad, mae effaith yr adeiladau wedi cael ei chymryd i ystyriaeth. Mae'r adeilad hyfforddiant sgaffaldiau o faint sylweddol a gallai gael effaith lethol petai'n cael ei leoli'n agos at y Ganolfan. Fodd bynnag, mae dros 100m i ffwrdd ac er y bydd modd ei weld, nid ystyrir y byddai'n cael effaith annerbyniol.

Mae'r anheddau ym Mhencraig/Bro Tudur ddwywaith y pellter hwn ac nid ystyrir y bydd unrhyw niwed i'w mwynderau.

Mewn perthynas â'r ardal hyfforddiant peiriannau trwm, bydd y peiriannau trwm a ddefnyddir yn cynhyrchu sŵn. Fodd bynnag, ac eto oherwydd eu pellter o ddefnyddiau tir eraill a chyda'r eiddo preswyl cyfredol dros 300m i ffwrdd, nid ystyrir y byddai'r sŵn yn peri niwed mawr i'w mwynderau.

Ymhellach, dylid nodi y cafodd ardal hyfforddiant peiriannau trwm ei chymeradwyo eisoes i'r de orllewin o safle'r cais yn 2013 dan y cyfeirnod 34C304D/1. Roedd y safle hwn yn agosach at eiddo preswyl. Fodd bynnag, rhoddwyd amod ar y caniatâd hwnnw a oedd yn cyfyngu ar oriau gweithredu er mwyn lliniaru'r effaith. Chafodd y caniatâd hwnnw mo'i weithredu oherwydd newid i'r cynlluniau ar gyfer y dyfodol.

Mwynderau Gweledol

Mae'r datblygiad yn golygu datblygu ymhellach y tir amaethyddol sydd wedi'i leoli i'r de orllewin o'r ffordd gyswllt sy'n ffurfio ffin anffurfiol gyda'r safle ar y pwynt hwn (mae'r tir sydd y tu draw yn goedig). Mae'r adeiladau a gynigir yn rhai â gorffenwaith diwydiannol a byddant yn darparu ymyl galed i'r safle. Bydd yr ardal hyfforddiant peiriannau trwm yn llain galed a bydd peiriannau mawr arni'n aml.

Mae'r ffordd gyswllt yn agor i fyny y golygfeydd i'r safle ac i'r tir mawr y tu draw. Mae'r safle hefyd yn weladwy o Ffordd Penmynydd ar y tir uwch ger Cefn Poeth (o'r gorllewin), ac ar y rhan olaf o Lôn Penmynydd i gyfeiriad y gylchfan newydd wrth gyffordd y ffordd gyswllt. I gyfeiriad y de, mae'r safle ar yr ochr dde gyda drychiadau'r adeiladau yn amharu am gyfnod dros dro ar y golygfeydd i gyfeiriad y tir mawr. I'r gogledd, byddai modd gweld yr adeilad yng nghyd-destun y tir coediog cysgodol a'r adeiladau cyfredol. O'r gorllewin, byddai'r golygfeydd yn cael eu hidlo gan y tir coedig cyfredol gydag effeithiau hynny'n amrywio gyda'r tymhorau.

Bydd gwaith plannu lliniarol ar ffurf gwrychyn coedig ymhen amser yn hidlo'r golygfeydd lefel isel o'r ffordd. Bydd hyn yn dibynnu ar uchder y gwrychyn. Argymhellir plannu rhywfaint o goed gwrychyn – rhywogaethau nad ydynt mor fawr ag eraill.

Nid yw'r safle wedi'i nodi fel un o sensitifwydd uchel o safbwynt y Tirlun nac ychwaith o safbwynt Gweledol ac ni fyddai unrhyw nodweddion a rhinweddau sy'n hynod i gymeriad y dirwedd yn cael eu heffeithio – un o ofnyion polisi AMG 3. Ceir golygfeydd yn bennaf o'r briffordd a'r llwybrau beicio a llwybrau troed cysylltiedig.

Oherwydd dwyster cyfunol yr adeiladau arfaethedig a'u natur iwtilitaraidd ar ymyl y safle, byddai angen gwneud mwy o waith tirlunio er mwyn sgrinio'r safle i raddfa helaethach nag sydd wedi ei awgrymu yn y Cynllun Tirlunio. Gellir plannu mwy o goed gwrychyn ar hyd drychiadau adeiladau 18 – 21. Gellid gwneud mwy o waith tirlunio i'r de ddwyrain o adeilad 21 ac ar ffin y briffordd droellog gyda'r ardal peiriannu trwm gan blannu rhywogaethau megis pinwydd a choed ffawydd er mwyn sicrhau'r effaith fwyaf bosibl. Byddai'r mesurau hyn yn cydymffurfio'n well gyda Pholisi PCYFF4 ac o'r herwydd, gosodwyd amod i'r perwyl hwn.

Gan gadw'r materion uchod mewn cof, ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol o safbwynt y dirwedd yn y lleoliad hwn.

A fydd unrhyw broblemau o safbwynt priffyrdd?

Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â'r cais ac nid oes ganddynt wrthwynebiad ond yn awgrymu'r amodau a restrir isod.

Yr Iaith Gymraeg

Cyflwynwyd datganiad ar yr iaith Gymraeg gyda'r cais. Mae'r datganiad yn nodi fod gan Grŵp Llandrillo-Menai (GLIM) Gynllun Iaith Gymraeg a bod GLIM yn ymrwmo i:

- 1) Gefnogi ac annog staff i wneud mwy o ddefnydd o'r iaith Gymraeg yn eu gwaith o ddydd i ddydd ac y byddant yn sicrhau bod aelodau'r staff yn ymwybodol o'r cyfleon i ddefnyddio'r Gymraeg ac yn hyderus i wneud hynny;
- 2) Cefnogi datblygiad sgiliau iaith Gymraeg yn ei gwricwlwm; a
- 3) Darparu a hyrwyddo cyfleon i ddysgwyr dderbyn addysg ddwyieithog ble bynnag y mae hynny'n bosibl er mwyn datblygu sgiliau ieithyddol cytbwys yn Gymraeg a Saesneg a galluogi dysgwyr i chwarae rhan weithredol yn y gymuned a'r economi ddwyieithog.

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod addysg â rôl hanfodol i'w chwarae er mwyn cefnogi dyheadau cenedl ddwyieithog (Iaith Fyw, Iaith Byw – Strategaeth Iaith Gymraeg, 2012-2017) a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg mewn cymunedau. Bydd y CIST arfaethedig yn ehangu'r ddarpariaeth o addysg ddwyieithog ar gyfer pobl leol yn Ynys Môn a Gogledd Cymru.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynigion yn ddefnydd derbyniol o'r tir ac na fyddant yn cael effaith niweidiol ormodol ar fwynderau preswyl neu fwynderau gweledol. Bydd y cyfleusterau addysgol ychwanegol o fudd nid yn unig i'r ardal leol ond ymhellach draw a bydd o gymorth i greu canolfan ragoriaeth a fydd yn darparu'r math o hyfforddiant nad ydyw ar gael ar hyn o bryd yng Ngogledd Cymru.

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

8. Argymhelliad

Caniatáu pwerau dirprwyedig i **ganiatáu'r** cais yn dilyn derbyn yr ymatebion i'r ymgynghoriad nad ydynt eto wedi dod i law.

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cychwyn cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

(02) Bydd manylion llawn am unrhyw oleuadau a gynigiwyd yn cael eu cyflwyno i'r ACLI a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn cael eu gosod. Bydd y cynllun goleuo'n cael ei ddarparu'n gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Cyn cychwyn ar y datblygiad a ganiateir yma, bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu'n cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys, ond ni fydd wedi ei gyfyngu i'r isod:

- i) Ffordd i ac o'r safle ar gyfer cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau**
- ii) Cyfleusterau parcio ar gyfer gweithwyr ar y safle ac ymwelwyr**
- iii) Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- iv) Storio peiriannau a deunyddiau**
- v) Cyfleusterau golchi olwynion lle mae hynny'n berthnasol**

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

Rheswm: Sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros y gweithgareddau adeiladu er budd mwynderau a diogelwch ar y ffyrdd.

(04) Cyn cychwyn ar unrhyw waith, bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio Adeiladu) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys y materion isod:

- **Mesurau i warchod coed a llwyni**
- **Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle'**
- **Rheolaeth dros amser cyrraedd a gadael y cerbydau adeiladu**
- **Dulliau gosod pyst sylfaen ('piling') os cânt eu defnyddio**
- **Gwaith daear**
- **Palisiau ar y safle**
- **Oriau gwaith**
- **Manylion am y modd y bydd sŵn, goleuni, llwch a llygryddion eraill sy'n cael eu cario yn yr aer, dirgryniad, mwg ac arogleuon o'r gwaith adeiladu'n cael eu rheoli a'u lliniaru**
- **Rheoli Gwastraff a chael gwared ar ddeunyddiau a'u hail-ddefnyddio**
- **Atal mwd /malurion rhag cael eu gadael ar y briffordd gyhoeddus**
- **Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos**
- **Storio deunyddiau; storio a chael gwared ar ddeunydd peryglus**
- **System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol**
- **Gweithdrefnau ar gyfer cyfyngu ar effeithiau mewn Argyfwng**

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn niweidiol i fwynderau bywyd gwylt yr ardal leol.

(05) Ni fydd peiriannau trwm sy'n defnyddio'r ardal hyfforddiant ond yn cael eu gweithredu ar y safle rhwng 9am a 5pm. Ni fydd unrhyw beiriannau'n cael eu gweithredu ar benwythnosau a Gwyliau'r Banc.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(06) Bydd gwaith plannu ychwanegol yn cael ei wneud yn unol â chynllun i'w gymeradwyo ar bapur gan yr ACLI cyn cychwyn y gwaith o dirlunio'r safle. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn cychwyn y defnydd a gymeradwyir yma a bydd yn cael ei gynnal wedyn hyd gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Cynllun	Rhif	Derbyniwyd
Cynllun Meister		7 Mehefin 2018
Cynllun Lleoliad	D605A.01	7 Mehefin 2018
Cynllun Bloc Arfaethedig	D605A.02	7 Mehefin 2018
Cynlluniau Llwr Drychiadau (Adeiladau 19, 20, 21)	D605A.03	7 Mehefin 2018
Drychiadau arfaethedig (Adeilad 17)	D605A.11	7 Mehefin 2018
Drychiadau arfaethedig (Adeilad 17)	D605A.10	7 Mehefin 2018
Cynllun Llwr arfaethedig (Adeilad 17)	D605A.09	7 Mehefin 2018
Drychiadau arfaethedig (Adeilad 18)	D605A.07	7 Mehefin 2018
Drychiadau arfaethedig (Adeilad 18)	D605A.08	7 Mehefin 2018
Cynllun llwr cyntaf (Adeilad 18)	D605A.06	7 Mehefin 2018
Cynllun llwr gwaelod (Adeilad 18)	D605A.05	7 Mehefin 2018
Cynlluniau llwr a drychiadau (Adeilad 22)	D605A.04	7 Mehefin 2018
Gosod y system dŵr budr a dŵr wyneb	CIST-CAP-HDG-00-DR-C- 0001	7 Mehefin 2018
Cynllun plannu tirlunio	ENG-CAP-MP-00-DR-L-0002	7 Mehefin 2018
Asesiad Risg Bio- ddiogelwch		18 Mehefin 2018
Gwerthusiad Ecolegol		7 Mehefin 2018
Strategaeth Ddraenio		7 Mehefin 2018
Datganiad Iaith Gymraeg		7 Mehefin 2018

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

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

7.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **39C18C/2/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Christopher Hutchinson

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) o ganiatâd cynllunio rhif 39C18H/DA (codi 21 o dai) er mwyn diwygio yr edrychiad allanol yn / Application under Section 73 for the variation of condition (09) of planning permission reference 39C18H/DA (erection of 21 dwellings) so as to amend the external appearance at

Plot 10, Ty Mawr, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio gan y Cyngorydd M Jones.

Yn ei gyfarfod ar 4 Gorffennaf 2018, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Gwnaed hynny ar 18 Gorffennaf ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais hwn yn un i newid dyluniad yr annedd a gymeradwywyd eisoes – mae'r caniatâd cynllunio ar gyfer hynny'n parhau i fod yn ddilys.

Bwriedir codi byngalo 4 ystafell wely gydag ystafell wely yng ngwagle'r to. Yn ogystal, bydd garej ddwbl ar wahân.

Mae'r safle gwag hwn wedi ei leoli ar dir sy'n cael ei ddatblygu ar hyn o bryd. Plot 10 ydyw ac mae wedi ei leoli ger plotiau 8 a 9 i'r gorllewin a phlotiau 5 a 6 Tŷ Mawr i'r gogledd a'r gogledd ddwyrain.

Mae rhifau 5 a 6 Tŷ Mawr yn uwch na'r plot hwn ac mae ffenestri ynddynt sy'n edrych dros y safle. Bydd y byngalo newydd yn 9m (ar y pwynt agosaf) o ffiniau rhifau 5 a 6.

2. Mater(ion) Allweddol

- A yw'r dyluniad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn?
- A fydd unrhyw niwed i fwynderau preswyl?

3. Brif Bolisiâu

Polisi Strategol PS5 Datblygiad Cynaliadwy
Polisi PCYFF3 Dyluniad a Siapio Lle
Polisi PCYFF4 Dyluniad a Thirlunio

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 18 Cludiant

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref Porthaethwy – Dim sylwadau

Y Cyngorydd M Jones – wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mae o'r farn y caiff effaith andwyol ar gymdogion.

Y Cyngorydd R Williams – Dim sylwadau

Y Cyngorydd A Mummery – Dim sylwadau

Priffyrdd – Dim sylwadau

Derbyniwyd 4 llythyr / e-bost ac mae'r pwyntiau a godwyd ynddynt yn cynnwys:

- Pryderon ynghylch lefelau llawr gorffenedig y caniatâd presennol o gymharu â lefelau'r cais arfaethedig
- Mae gwaith ôl-lenwi wedi cael ei wneud ers rhyddhau'r caniatâd cynllunio ac mae hynny wedi newid y lefelau
- A yw'r lefelau gorffenedig y mae'r asiant yn cyfeirio atynt yn ddilys?
- Mae'r tŷ newydd ddwywaith maint gofodol y tŷ a gymeradwywyd a bydd uchder y grib o'r bargod dros ddwywaith yn uwch na'r gwreiddiol
- Bydd yr ôl-troed gyda'r garej 50% yn fwy
- Bydd y dwyster a'r crynswth ddwywaith yn fwy na'r hyn a gymeradwywyd
- Dylai lefelau'r llawr gorffenedig fod o leiaf 5.5m yn is na phlot 6 er mwyn lleihau niwed

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C18H/DA - Manylion llawn ar gyfer codi 21 annedd ar dir yn Tŷ Mawr, Porthaethwy, caniatawydd 25/04/96

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y materion allweddol a nodwyd yw:

- A yw'r dyluniad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn?

Bwriedir codi byngalo ar safle sydd ar oleddf. Mae yna fyngalos modern tebyg eraill yn y cyffiniau ac nid ystyrir y byddai dyluniad neu faint yr adeilad yn tynnu dim oddi wrth gymeriad ac edrychiad y lleoliad.

- A fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl?

Codwyd pryderon ynghylch yr effaith a gaiff y byngalo newydd ar dai rhifau 5 a 6. Mae deiliaid yr eiddo hynny wedi gwneud sylwadau'n cymharu yr hyn a gymeradwywyd a'r hyn sy'n cael ei gynnig. Mae uchder yr adeilad newydd, lleoliad lefelau'r llawr gorffenedig o bryder penodol a'r ffaith nad oes eglurder ynghylch y modd y gosodwyd y lefelau llawr gorffenedig.

Gan gydnabod y pryder hwn, gofynnwyd am groes-toriadau o'r safle yn dangos yr annedd y bwriedir ei chodi o gymharu â'r rheini o'i chwmpas. Mae'r rhan yn dangos uchder rhifau 5 a 6 yn ogystal ag agosrwydd y byngalo newydd a'i uchder a lefelau llawr. Yn ychwanegol at hyn, roedd y cynllun a gyflwynwyd yn dangos uchder ac amlinelliad yr annedd a gymeradwywyd.

Bydd yr annedd newydd â tho yn goleddfu ar bedair ochr (to 'talcendo') i fyny at grib cul. Bydd hyn yn cael llai o effaith na'r to a gymeradwywyd yn wreiddiol sydd â chrib canolog hir a thalcenni. Hefyd bydd y grib gul 200mm yn is na'r cynllun a gymeradwywyd.

Serch yr hyn sydd wedi ei gymeradwyo, mae angen penderfynu a yw'r cynnig newydd yn dderbyniol ai peidio. Oherwydd adeiladwaith y to, nid ystyrir y bydd yn cael cymaint o effaith ar eiddo cyfagos fel bod hynny'n mynd i amharu ar eu mwynderau. Bydd y to yn goleddfu i ffwrdd o'r eiddo hynny o uchder un llawr o 2.5 i'r bargod ac oherwydd mai to o fath 'talcendo' ydyw, bydd yr annedd ond ar ei huchaf yng nghanol y strwythur. Ymhellach, mae 9m rhwng yr annedd hon a rhifau 5 a 6 ac ystyrir bod hynny'n dderbyniol ar gyfer annedd un llawr yn enwedig pan gymerir i ystyriaeth y ffaith fod y plotiau yn is i lawr.

Er y bydd yn anorfod yn amharu ar y golygfeydd y mae deiliaid y tai i'r ochr a'r cefn yn eu mwynhau, nid yw'n rheswm dros wrthod y cais hwn a gellid ei gyfiawnhau mewn apêl.

Ymhellach, oherwydd y berthynas rhwng yr eiddo a'r ffaith fod 5 a 6 yn uwch, ni fydd y byngalo newydd yn edrych drostynt yn uniongyrchol.

Mae maint yr annedd yn debyg i'r anheddau cyfagos ac ni fydd ei hadeiladwaith un llawr, er y bydd yn ymddangos yn fwy yn y ffrynt, yn ymddangos yn ymwithiol neu'n anghydnaws.

7. Casgliad

Tra cydnabyddir y bydd yn cael effaith ar yr anheddau o'i gwmpas, mae ffurf y cynnig yn golygu na fydd yr effaith honno ar lefel annerbyniol ac ni fydd yn amharu mewn modd afresymol ar ddeiliaid yr anheddau hynny.

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

8. Argymhelliad

Caniatáu.

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

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

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

Rhif y Darluniad	Dyddiad derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
PL: Hutchinson PL 01	01/03/2018	Cynllun llawr arfaethedig
PL Hutchinson PL 02	01/03/2018	Drychiadau arfaethedig
PL Hutchinson PL 03	01/03/2018	Drychiadau arfaethedig
PL Hutchinson PL 04	01/03/2018	Cynlluniau a drychiadau arfaethedig (Garej)
PL Hutchinson PL 05	01/03/2018	Cynllun o'r safle arfaethedig
PL Hutchinson PL 06	01/03/2018	Cynllun o'r llawr cyntaf arfaethedig
PL Hutchinson PL 07	15/05/2018	Croestoriadau arfaethedig (FFL 31.82)

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

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

7.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

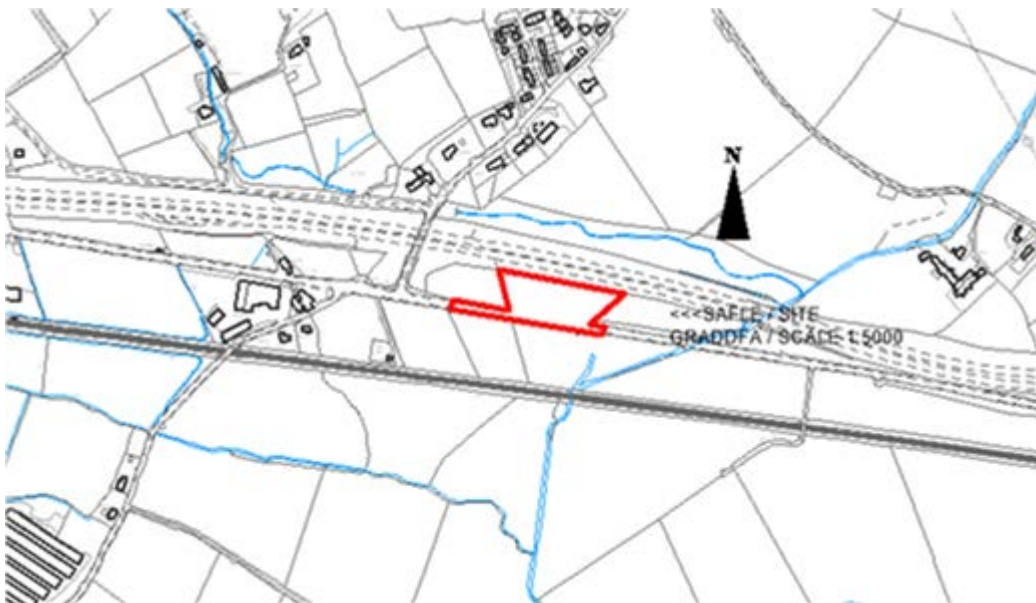
Rhif y Cais: **41LPA1041/FR/TR/CC** Application Number

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: 25/07/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei gyflwyno gan Gyngor Sir Ynys Môn (gwasanaethau Tai). O dan gynllun dirprwyo presennol y Cyngor, mae'n ofynnol i fater y cais hwn gael ei gyfeirio i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, yn seiliedig y 3 sail a ganlyn.

1. Mae'r ymgeisydd yn adran o fewn Cyngor Sir Ynys Môn, sef yn yr achos hwn Gwasanaethau Tai;
2. Yn eu hymatebion i'r ymgynghoriad, mae'r Cynghorwyr Robin Wyn Williams, R. Meirion Jones ac Alun Mummery wedi gofyn am i'r cais gael ei glywed a'i benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion; a
3. Ganlyniad i'r nifer o sylwadau 3^{ydd} parti sy'n datgan gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

1. Y Safle a'r Bwriad

Dosberthir safle'r cais, sy'n ymestyn i 0.88 Ha, o dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI) fel cefn gwlad agored. Mae'n adnabyddadwy fel llain gul o dir a gyfyngir arno'n gorffol gan yr A55 Gwibffordd Gogledd Cymru (i'r gogledd a'r tu ôl) a'r A5 Ffordd Caerdybi (i'r de/blaen), gyda llinell rheilffordd Arfordir Gogledd Cymru wedi'i lleoli ymhellach i'r de y tu hwnt i gerbyffordd yr A5 tua 100m i ffwrdd, y ffordd Star yn union i'r gorllewin a rhagor o gaeau amaethyddol i'r dwyrain i gyfeiriad Llanfairpwll. Mae'n ardal o dir gwledig/amaethyddol heb ei ddatblygu sydd wedi'i wahanu oddi wrth y clostir caeau mwy i'r gogledd drwy adeiladu'r A55. Mae perthi heb eu torri a'u gordyfu, wedi tyfu i'r safle a'r clostiroedd cyfagos, i'r gorllewin ac i'r dwyrain.

Mae'r safle wedi ei leoli tua 70m i'r de o Star, ar ochr arall yr A55, sy'n gweithredu fel rhwystr ffisegol rhwng y safle a Star. Er hynny mae'n nodedig mai Star yw'r anheddiad gwledig agosaf. Ymhellach i ffwrdd i'r dwyrain ar hyd yr A5 (t. 1.08 km) y mae Llanfairpwll; yr un fwyaf o ddwy gymuned leol.

Mae'r disgrifiad o'r datblygiad yn darllen "*Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer man aros dros dro i Sipsiwn a Theithwyr ar ardal o laswelltir garw rhwng yr A5 a'r A55. Bydd y safle'n darparu ar gyfer 10 o garafanau a cherbydau tynnu ar leiniau sefyll caled. Caiff y safle ei amgáu gan ffens a darperir mynedfa newydd i'r safle oddi ar y A5.*"

Ar ôl ymgynghori, a mireinio'r cynllun yn ddiweddarach er mwyn bodloni gofynion o ran gwasanaethu a gweithredu, darparu cyfleustodau, ystyriaethau diogelwch ar y safle a threfniadau mynediad, mae'r cynnig yn cynnwys:

- Ffens derfyn ddiogel a giât y gellir ei chloi;
- Llain plannu gwrych bytholwyrdd ar hyd ffin ymyl y de;
- Mae arwynebedd yn mesur tua 38 x 110 metr, gyda chyfanswm arwynebedd y safle o 0.88 hectar neu 8,800 metr sgwâr neu 2.17 erw;
- Mynediad oddi ar yr A5 i'r dwyrain o gyffrodd Star - derbyniwyd lleiniau gweledd gan Adran Priffyrdd Cyngor Sir Ynys Mon (CSYM);
- Darperir troetffordd o gyffordd Star i fynedfa'r safle ar gyfer mynediad i Safle Bysys;
- Darperir lleiniau â gwasanaeth 10 o leiniau dros dro - prif ofod o 7 metr rhwng cilfachau - y gofod wedi'i gymeradwyo gan CSYM;
- Dyluniwyd y cilfachau ar gyfer carafanau mwy er mwyn diogelu'r capasiti yn y dyfodol ac i ganiatáu ar gyfer ystod eang o gerbydau;

- Darperir toiledau Portakabin a chyfleusterau cawodydd ar gyfer pob llain gan gynnwys toiled anabl sy'n gysylltiedig â'r brif garthffos;
- Pwyntiau gollwng dŵr gwastraff a phwyntiau gwaredu gwastraff toiled cemegol;
- Ffensys rhwystro acwstig i leihau lefelau'r sain o'r A55;
- Ffensys diogelwch ar hyd blaen yr A5;
- Giatiau llithro gyda mecanwaith cloi;
- Goleuadau LED ar bost lamp ar uchder 4.5 metr - goleuadau yn yr ardal gylchdroi gyffredinol yn unig;
- Cyflenwad trydan a dŵr i bob llain:
- Darparu pwyntiau tân (dau ddiffoddydd tân mewn cynhwysydd diogel); ac
- Ardal fwynder anffurfiol â ffens a ddiffinnir gan ffensys bwa brig.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater wrth asesu'r cais hwn yw hygyrchedd y datblygiad arfaethedig mewn egwyddor a chydymffurfio â'r (CDLI). Yn benodol, mae'n rhaid i'r datblygiad gydymffurfio â'r CDLI mewn perthynas â:

- Lleoliad ac addasrwydd y safle ar gyfer ei ddatblygu mewn egwyddor;
- Ystyriaethau priffyrdd, parcio a diogelwch;
- Ystyriaethau technegol manwl (draenio, tirwedd, ecoleg);
- Dyluniad a golwg; ac
- Effaith ar breswyl ac amwynder lleol.

At hyn, mae'n rhaid rhoi pwys i unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill. Yn yr achos hwn yr ystyriaethau perthnasol ychwanegol eraill yw:

- Polisi a chynghor cynllunio cenedlaethol perthnasol;
- Canllawiau cynllunio atodol a fabwysiadwyd yn lleol
- Cynnwys llythyrau cynrychiolaeth; ac
- Ymatebion gan ymgynghoreion.

3. Y Prif Bolisïau

Mae'r adran hon o'r adroddiad yn nodi'r polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol perthnasol a'r canllawiau cysylltiedig i'r cais i'w penderfynu gan y pwyllgor a'r pwys y dyldid ei roi ar bob un. Yn ychwanegol yn yr adroddiad, bydd y cais yn cael ei asesu yn erbyn pob polisi cynllunio perthnasol.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015;

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol feddwl mwy am y tymor hir, gweithio'n well gyda phobl a chymunedau ac â'i gilydd, ceisio atal problemau a mabwysiadu dull mwy cydgysylltiedig. O ganlyniad, wrth wneud penderfyniadau, mae'n rhaid i gyrff cyhoeddus ystyried yr effaith y gallent ei chael ar bobl sy'n byw eu bywydau yng Nghymru yn y dyfodol. Yn hyn o beth, mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i gyrff cyhoeddus:

- Gweithio gyda'i gilydd yn well;
- Cynnwys pobl gan adlewyrchu amrywiaeth ein cymunedau;
- edrych i'r tymor hir yn ogystal â chanolbwyntio ar nawr;
- cymryd camau i geisio ac atal problemau rhag gwaethygu - neu hyd yn oed eu hatal rhag digwydd yn y lle cyntaf.

Mae datblygu cynaliadwy yn ganolog i nodau'r Ddeddf hon ac yn y cyd-destun hwn mae'r term '*datblygiad cynaliadwy*' yn golygu'r broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru drwy gymryd camau, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, sydd wedi'u hanelu at gyflawni'r *nodau llesiant*. Wrth wneud hyn, mae'r Ddeddf yn rhoi dyletswydd llesiant ar gyrff cyhoeddus, sy'n dweud:

"Rhaid i bob corff cyhoeddus ymgymryd â datblygu cynaliadwy. Rhaid i weithredoedd corff cyhoeddus wrth ymgymryd â datblygu cynaliadwy gynnwys:

- *gosod a chyhoeddi amcanion (“amcanion llesiant”) sy’n cael eu cynllunio i sicrhau ei fod yn cyfrannu i’r eithaf at gyrraedd pob un o’r nodau llesiant, a*
- *cymryd pob cam rhesymol (wrth arfer ei swyddogaethau) i gyflawni’r amcanion hynny.”*

Mae'r saith nod llesiant ('y nodau') yn dangos y math o Gymru y dymunwn ei weld. Gyda'i gilydd maent yn darparu gweledigaeth ar y cyd i gyrff cyhoeddus a restir yn y Ddeddf i weithio tuag at. Y nodau yw:

- Cymru lewyrchus
- Cymru gydnerth
- Cymru iachach
- Cymru sy'n fwy cyfartal
- Cymru o gymunedau cydlynus;
- Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu; a
- Cymru sy'n gyfrifol yn fyd-eang.

O ran penderfynu ar geisiadau cynllunio ac o wneud penderfyniad cynllunio, mae'r Ddeddf wedi'i gyd-gysoni â Pholisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n datgan:

“Mae'r system gynllunio yn rheoli datblygu a defnyddio tir er budd y cyhoedd, gan gyfrannu at wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, fel sy'n ofynnol dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Dylai gysoni anghenion datblygu a chadwraeth, a sicrhau darbodaeth, effeithlonrwydd ac amwynder yn y defnydd a wneir o dir, yn ogystal â diogelu adnoddau naturiol a'r amgylchedd hanesyddol. Mae system gynllunio sy'n gweithio'n dda yn sylfaenol bwysig i ddatblygu cynaliadwy.”¹

Ym mis Chwefror 2017, cyhoeddodd y Cyngor ei ddatganiad ac amcanion lles ar gyfer 2017-18 a fydd wedi'u cysylltu â blaenoriaethau'r Cynllun Corfforaethol ac yn tynnu ar asesiad lles y Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus.

Darperir ystyriaeth o sut y gall y cais hwn gyfrannu at yr egwyddorion llesiant a amlinellwyd uchod o fewn y casgliad ar ddiwedd yr adroddiad hwn.

Cynlluniau Datblygu Lleol:

Mae'n rhaid i bob awdurdod cynllunio baratoi Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer ei ardal². Ar ôl ei fabwysiaid, mae'n rhaid gwneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio yn unol ag ef oni fydd ystyriaethau perthnasol yn awgrymu i'r gwrthwyneb.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Gwynedd a Môn) 2017 yw'r cynllun datblygu statudol (y CDLI) Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 31 Gorffennaf 2017, penderfynodd y Cyngor fabwysiadu'r CDLI a hefyd cadw dogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) cyfredol hyd nes y cynhyrchir canllawiau newydd neu rai i'w disodli.

O fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ystyrir bod y polisiau canlynol yn berthnasol:

- PS 4 – Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd.
- PS 5 – Datblygiad Cynaliadwy.
- PS 6 – Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt.
- PS 19 – Gwarchod a Ble'n Briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol.
- TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant.
- PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu.
- PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu.
- PCYFF 3 – Dylunio a siapiau lle.
- PCYFF 3 – Dylunio a Thirweddu.

¹Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9, Tachwedd 2016. Para 1.2.1

²Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9, Tachwedd 2016. Adran 1.1.5

- AMG 3 - Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau Sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol.
- TAI 8 – Cymysgedd Briodol o Dai.
- TAI 19 – Lleiniau Parhaol Neu Dramwy Newydd Neu Fannau Aros Dros Dro Ar Gyfer Sipsiwn A Theithwyr.
- Safonau Parcio SPG, 2008.
- Cynllun cynllunio atodol yn yr amgylchedd adeiledig trefol a gwledig, 2008.

Yn ogystal â'r cynllun datblygu statudol, mae angen ystyried y polisi a'r cyngor cynllunio cenedlaethol canlynol:

- Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016) (cyfeirir ato o hyn ymlaen fel PCC).
- Y cynllun galluogi Sipsiwn, Roma a Theithwyr, Mehefin 2018
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009).
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016).
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017).
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

Yn ogystal, ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi mabwysiadu *Cylchlythyr 005/2018 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Siewmyn*, Mehefin 2018. Mae'r Cylchlythyr hwn yn adlewyrchu'r darpariaethau a geir yn Neddf Tai (Cymru) 2014 i sicrhau bod awdurdodau lleol yn diwallu'r anghenion llety ac yn darparu safleoedd i Sipsiwn a Theithwyr drwy'r system gynllunio. Mae'n amlinellu sut y gall awdurdodau cynllunio a Sipsiwn a Theithwyr weithio gyda'i gilydd i gyflawni'r nod hwn.

Mae'r Cylchlythyr yn disodli'r dogfennau canlynol:

- Cylchlythyr 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr;
- Cylchlythyr 78/91 Siewmyn Teithiol; a
- Cylchlythyr 76/94 Polisi Safleoedd Sipsiwn a Gwersylla Heb Awdurdod.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Gofynnodd y Cyngorwyr Robin Wyn Williams ac Alun Mummery y gelwir y cais am gynllunio i mewn i'r pwyllgor ac maent yn nodi'r canlynol:

- Diogelwch ar y safle a leolir rhwng yr A55 ar un ochr a'r A5 ar yr ochr arall.
- Mae mynediad i'r A5 yn beryglus.
- Tueddol i orlifo ar y safle. Mae gennyf i fideo a dynnais ar 23 Tachwedd 2017 sy'n dangos y safle o dan ddŵr.
- Diffyg Cyngor Sir Ynys Môn i ystyried safleoedd addas eraill i'r diben hwn.
- Dylai ymweliad safle gael ei gynnal cyn i'r cais gael ei benderfynu

Y Cyngorydd R. Meirion Jones, sy'n gwrthwynebu'r cais ac sydd wedi awgrymu bod ei wrthwynebiad yn cael ei ddarparu'n llawn o fewn yr adroddiad hwn er budd Aelodau'r Pwyllgor. Rhoddir sylwadau'r Cyngorydd Jones isod felly:

“Testun: 41LPA1041 – Safle Aros Dros Dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr yn y Star

Hoffwn wneud sylw ar y cais canlynol. Oherwydd ei natur bydd yn mynd gerbron y Pwyllgor Cynllunio. Caiff ymweliad â'r safle ei drefnu

Rwyf wedi aros tan nawr i geisio derbyn yr holl wybodaeth. Serch hynny, nid wyf wedi derbyn y canlynol -

A1. Yr adroddiadau yn Gymraeg.

A2. Adroddiad gan Adran Priffyrdd Llywodraeth Cymru mewn perthynas â'r A55. Gwnaed rhai sylwadau yn 2016 ac maent yn berthnasol i'r A5 ond nid i'r cais penodol hwn ac yn enwedig nid i'r A55 sef y ffordd ddeuol. Gwyddys bod gwaith yn cael ei wneud ar y A55 yng Nghonwy ger y safle Sipsiwn a Theithwyr ac felly mae'n rhaid gofyn am sylwadau mewn perthynas â'r safle hwn ger Star. Mae nifer o ffactorau berthnasol, yn enwedig sŵn a data (a sail a defnydd data).

A3. Adroddiad a sylwadau'r Heddlu. Gwnaed sylwadau gan yr heddlu i'r adran weithredol ynglŷn â safle anawdurdodedig ar ffordd Pentraeth, ar 31 Mai 2016.

Gofynnodd y Prif Uwch-arolygydd Harrison, yn ei neges ar 9 Mawrth 2016, am y cyfle i gyflwyno sylwadau pan wnaed y cais cynllunio. A yw'r heddlu wedi cael cais i gyflwyno sylwadau? Dywedodd y Swyddog: "Ein pryder yw diogelwch y cyhoedd yn gymaint ag y mae agosrwydd y safle at ffordd 'A' brysur yn rhoi pryder inni pe bai plant yn preswyl. Mae pryderon clir ynglŷn â sut y byddent yn cael eu diogelu er mwyn eu hatal rhag symud ymlaen i'r ffordd sy'n symud yn gyflym ac yn brysur"

Pe bai'r heddlu'n poeni am ddiogelwch plant ar y safle hwnnw, beth fydden nhw'n ei ddweud am yr hyn a fwriedir yn Star sydd rhwng Ffordd 'A' yr A5 a'r A55 sy'n ffordd ddeuol? Hefyd, nid yw'r rheilffordd yn bell i ffwrdd. Cofiwch fod angen i'r gwasanaethau cyhoeddus gael mynediad i'r safle bob amser fel na ellir cloi'r safle ac na ellir gwrthod mynediad neu fel arall.

Felly, mae'r cais yn ddiffygiol heb sylwadau llawn yr heddlu ynglŷn â materion diogelwch ac yn gyffredinol.

Rhai sylwadau eraill -

B1. Dywedwyd o'r blaen nad yw safle'r Star yn addas ar gyfer anghenion y Sipsiwn. A yw'n safle tramwy am hyd at dri mis neu safle aros dros dro – dim mwy na 28 diwrnod? Nodwyd yn y ddogfen ymgynghori 2/6/16-1/7/16 "i ddiwallu anghenion y Sipsiwn a'r Teithwyr sydd â phatrwm traddodiadol o wersylla am rai wythnosau am resymau diwylliannol ac er eu bod yn gweithio yn yr ardal." Ym mharagraff 5.1.17 o'r ddogfen dywedir hefyd". . i Sipsiwn a Theithwyr sydd wedi bod yn gwersylla'n anghyfreithlon ym Mona yn ystod y blynyddoedd diwethaf, y bwriad yw caniatáu iddynt aros am bythefnos, heb hawl i ddychwelyd o fewn pedwar mis." Neu a oes posibilrwydd y bydd y carafanau yno drwy'r amser?

B2. Yn yr asesiad o safle Star yn y ddogfen Ymgynghori, cyfeirir at "Defnyddio Gerllaw" – "...nid yw naill ai'n edych dros fusnes domestig na masnachol." - eithaf posibl, ond hoffwn bwysleisio bod Cymuned Star ar dir uwch ac mae llawer o dai'n edrych i lawr ar y safle arfaethedig! Daw hyn yn amlwg yn yr ymweliad safle.

B3. Rhoddwyd canllawiau ar waith ynghylch Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr. Ni ddylent fod mewn ardaloedd nad ydynt yn addas ar gyfer tai preswyl neu gymdeithasol ac ni ddylent fod yn agos i ardaloedd peryglus, yn enwedig i blant ac oedolion e.e. cerbyffyrdd deuol. Dylid rhoi'r un ystyriaeth iddynt ag a roddir i lety arall.

B4. Sŵn

Yn gryno (gan fod eraill wedi cyfeirio at hyn) – mae'r adroddiad ei hun yn dangos bod problemau sŵn sylweddol mewn perthynas â sŵn a'r rhwystr/ffens sŵn ac ati. Dylid gwrthod y cais hwn ar sail hyn yn unig.

B5. Dŵr a gorlifo a llifogydd.

B6. Diogelwch Ffyrdd a mynedfa i'r safle wrth gyrraedd.

B7. Mae nifer o bryderon eraill gan gynnwys diffygion yn yr asesiadau mewn perthynas ag anifeiliaid, rheoli plâu, trefniadau i sicrhau na chaiff coelcerthi ac ati eu cynnau.

B8. Sail y gwrthwynebiad yn lleol yw bod y safle'n anaddas i bobl fyw ynddo am gyfnod byr neu am unrhyw gyfnod o amser. Sipsiwn yw'r bobl y cyfeirir atynt ond pwysleisiaf ein bod yn cyfeirio atynt

fel pobl. Mae'r cais yn cynnwys cymaint o ddiffygion fel nad yw'n dderbyniol nac yn ddiogel i gymeradwyo'r cais. Gofynnaf i'r pwyllgor cynllunio wrthod y cais."

Cyngor Bro Penmynydd a Star:

- Mae'r tir yn anaddas, yn wlyb ac yn beryglus.
- Mae ei leoliad yn anaddas i breswylwyr a gyrwyr.
- Bydd lleoliad y ffens 3 metr yn weladwy i breswylwyr Star a thwristiaid.
- Bydd cost paratoi'r safle yn uchel.
- Nid oes unrhyw lwybr troed i bentref Llanfairpwll a dim goleuadau stryd.
- Mae'r Cyngor Cymuned hefyd yn poeni am lefel y sŵn rhwng ffordd yr A5 a'r A55, ac o'r rheilffordd gerllaw.
- Nid yw Cyngor Sir Ynys Môn wedi gwneud asesiad cywir o leoliadau eraill.
- Nid yw'r mynediad yn addas.

Mae'r Cyngor Cymuned yn apelio i'r Cynghorwyr edrych ar y cais fel pe baent yn ystyried cais o fewn eu hardal weinyddol.

Yn arbennig, amgaeodd y Cyngor Cymuned ddeiseb gyda 1591 o lofnodion yn gwrthwynebu'r cynllun ar y seiliau uchod.

Bangor Back Lane Residents Association:

Sefydliad a ffurfiwyd gan aelodau o'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr lleol yw Bangor Bank Lane Residents Association i gyfathrebu â'r Cyngor Sir ac adrannau tai ynghylch anghenion llety. Mae'r Gymdeithas, yn ei gwrthwynebiad, yn datgan eu bod yn cydnabod yr angen am safleoedd tramwy, fodd bynnag, wedi codi pryderon ynghylch penderfyniad y Cyngor i adeiladu man aros dros dro yn hytrach na safle tramwy parhaol, lle y gall preswylwyr aros am hyd at dri mis ar adeg. Mae'r pwyntiau gwrthwynebu a godwyd gan y Gymdeithas yn cynnwys:

- Gwybodaeth gamarweiniol am yr ymgynghoriad cyn ymgeisio â'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr;
- Amhriodoldeb Man aros yn hytrach na safle tramwy parhaol;
- Diffyg lle o fewn y lleiniau/maint y lleiniau;
- Diffyg cyfleusterau toiled unigol preifat;
- Pryderon ynghylch diogelwch y safle oherwydd ei leoliad rhwng ffordd A55 ac A5;
- Pryder nad yw'r dyluniad yn hyrwyddo lle croesawgar ac, yn lle hynny, byddai'n cael ei adeiladu fel cawell a fydd yn golygu bod preswylwyr yn gorfod ymddwyn mewn ffordd ddifriol o'r tu allan i'r gymuned;
- Effaith sŵn ar breswylwyr, diffyg priodoldeb rhwystr sain 3m a phryder ynglŷn â methiant i gydymffurfio â safonau sŵn Sefydliad Iechyd y Byd a
- Diffyg gwybodaeth am reolaeth y safle.

Teithio Ymlaen:

Prosiect a gyllidir gan Lywodraeth Cymru ac sy'n gweithio gyda chymunedau Sipsiwn, Roma a Theithwyr ledled Cymru yw Teithio Ymlaen, nod y prosiect yw darparu cyngor, eiriolaeth a chymorth annibynnol i aelodau'r gymuned i leisio barn mewn cynlluniau a phenderfyniadau lleol a chenedlaethol sy'n effeithio arnynt ac ar eu teuluoedd. Yn eu gwrthwynebiad, maent yn cydnabod bod angen mwy o ddarpariaeth safleoedd tramwy ar frys ar draws gogledd Cymru, fodd bynnag mewn ffordd debyg i Bangor Back Lane Residents Association mae pryder mai'r hyn a gynigir yw man aros dros dro ac nid safle tramwy go iawn, wedi'i gynllunio i ddiwallu anghenion y gymuned Sipsiwn a Theithwyr. Mae Teithio Ymlaen yn ystyried bod angen diwygio'r cynlluniau presennol yn sylweddol er mwyn bodloni anghenion a meithrin hyder y cymunedau Sipsiwn a Theithwyr sy'n teithio i mewn a thrwy Ynys Môn.

Ymhlith pwyntiau eraill a godwyd gan Deithio Ymlaen (ar ran y gymuned aelodau) y mae:

- Pryder ynghylch priodoldeb y lleoliad a'r cyfleusterau;

- Safbwyntiau negyddol ynghylch addasrwydd y safle i blant, diogelwch, lefelau sŵn ac ymddangosiad a natur digroeso'r safle;
- Lefel sylfaenol y cyfleusterau a ddarperir;
- Diffyg gofod digonol o fewn y lleiniau; a
- Natur dros dro ac anhylan y toiled a'r cyfleusterau ymolchi (gan gyngori y byddai aelodau o'r gymuned yn gofalu amdanynt ac yn glanhau cyfleusterau dynodedig parhaol, ond ni chaiff cyfleusterau dros dro fel y rhai a gynigir eu defnyddio'n dda ac ni ofelir amdanynt).

Sylwadau'r Cyhoedd:

Yn ychwanegol at yr uchod, derbyniwyd 39 o lythyrau gwrthwynebu unigol mewn perthynas â'r cais hwn. Mae'r sylwadau hyn gan unigolion trydydd parti a sefydliadau. Mae'r sylwadau'n cynnwys cymysgedd o lythyrau ysgrifenedig unigol, pro-fforma (e.e. llythyr safonol gyda chynnwys wedi'i ysgrifennu a ddsbarthwyd i aelodau'r cyhoedd ac wedi'i lofnodi ganddynt mewn modd trefnus cyn ei ddychwelyd i'r awdurdod cynllunio fel gwrthwynebiad yr unigolyn).

Mae rhan fwyaf y gwrthwynebiadau yn canolbwyntio ar anaddasrwydd y safle, y diffyg ymgynghori ystyrion â'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr ac â'r cymunedau lleol a sŵn, diogelwch a'r effaith ar draffig.

O'r pwyntiau a godwyd, gellir crynhoi'r rhai sy'n ystyriaethau cynllunio perthnasol yn fwy manwl fel a ganlyn:

Gwrthwynebiad (Cymdeithasol):

- Bydd y cynnig yn arwain at gynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal. *Ymateb y Swyddog - Nid oes unrhyw dystiolaeth y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at gynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal. At hynny, mae Llywodraeth Cymru, o fewn eu cynllun galluogi Sipsiwn, Roma a Theithwyr, Mehefin 2018 yn cydnabod yr ymleiddio a'r gwahaniaethu rhwng y grwpiau hyn ac yn ceisio - ar lefel genedlaethol - i gefnogi datblygiadau a fyddai'n integreiddio gwahanol grwpiau i fudd-dal cymdeithasol cyffredinol.*

Gwrthwynebiad (Traffig a Thrafnidiaeth)

- Bydd y mynediad arfaethedig i/o'r A5 yn creu materion diogelwch traffig ar gyfer defnyddwyr y ffordd a cherddwyr, gan gynnwys y rhai sy'n defnyddio'r safle gan nad oes digon o le i symud yn barhaus gerbydau sy'n perthyn i'r teithwyr. Bydd y cerbydau hyn yn stopio i gael mynediad, neu'n aros i'r gatiau gael eu hagor, gan ei gwneud yn beryglus i ddefnyddwyr y ffordd.
- Bydd ffurfio mynedfa newydd i'r A5 yn golygu ciwiau traffig ar y lôn gerbydau.
- Oherwydd agosrwydd yr A5, mae'n debygol iawn y bydd damwain yn deillio o'r ffaith bod plant yn chwarae o fewn y safle (e.e. o bêl yn cael ei thafu i'r ffordd).

Ymateb y Swyddog – ystyrir bod y mynediad arfaethedig yn ddigonol o ran ei ddyluniad a'i osodiad ac nid ystyrir ei fod yn cyflwyno effeithiau sylweddol ar y rhwydwaith trafndiaeth. At hynny, mae'r Cynllun Rheoli Safle a gyflwynwyd yn darparu mesurau i reoli mynediad drwy ddefnyddio bysellbad er mwyn lleddfu unrhyw ddamweiniau a allai ddeillio o agosrwydd y safle at gerbyffordd yr A5. Rhoddir rhagor o wybodaeth am y mater hwn, gan gynnwys crynodeb o'r ymateb gan adran Briffyrdd y Cyngor yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Nid yw'r rhan hon o'r A5 wedi'i goleuo ac mae'n peri risg i gerddwyr o ran diogelwch.
- Nid yw lleoliad y safle wrth ymyl yr A5 yn ddiogel i gerddwyr ac yn arbennig y rhai sy'n byw o fewn y safle.

Ymateb y Swyddog – ar hyn o bryd, y sefyllfa bresennol yw na ddarperir goleuadau stryd ar gyfer y safle a'r anheddiad cyfagos, Llanfairpwll, fodd bynnag darperir goleuadau stryd yn union y tu allan i'r safle yn lleoliad y ddau arhosfan bysiau wedi eu lleoli ger Croesffordd Star ar yr A5. O ystyried hyn, er y bydd rhan fechan o gyswllt cerddwyr o'r mynediad i'r safle nad yw wedi'i

oleuo, ni fydd hyn yn peri risg sylweddol i ddiogelwch wrth i gerddwyr gerdded i/o'r safle a'r arosfannau bysiau.

- Bydd lefel y sŵn traffig a brofir ar y safle yn uchel iawn oherwydd agosrwydd yr A55 a'r A5. Bydd hyn yn arwain at ddiffyg amwynder sylfaenol i'r rhai sy'n byw/defnyddio'r safle.

Ymateb y Swyddog – Mae cynnwys rhwystr acwstig uchel o 3m er mwyn lleihau effeithiau sŵn (yn bennaf o'r A55) wedi'i ymgorffori yn y cynigion hyn. Darperir rhagor o wybodaeth o ran derbynioldeb yr ateb hwn yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Bydd y datblygiad yn rhwystro mynediad i safle bysys dynodedig ar yr A5.
Ymateb y Swyddog – Ni fydd y datblygiad yn rhwystro mynediad i'r safleoedd bysiau ar gyfer cerddwyr na bysiau eu hunain.

Gwrthwynebiad (Amgylcheddol):

- Mae'r safle datblygu wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C1, gyda rhannau o fewn a gerllaw parth llifogydd C2, lle y mae risg uchel o lifogydd.

Ymateb y Swyddog – nid yw'r datblygiad wedi'i leoli o fewn parth llifogydd C1 neu C2 a darperir rhagor o wybodaeth am y mater hwn yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Mae gan y safle hanes blaenorol o lifogydd.

Ymateb y Swyddog - Gweler ymateb uchod.

- Bydd y cynnig yn cael effaith weledol sylweddol ac andwyol ar gymeriad ac amwynder yr ardal.

Ymateb y Swyddog - Nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar harddwch gweledol na chymeriad tirwedd yr ardal. Darperir rhagor o wybodaeth am y mater hwn yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Byddai'r rhwystrau acwstig arfaethedig yn cael effaith andwyol ar ardal a ddynodwyd ei bod o bwysigrwydd rhyngwladol a chenedlaethol ar gyfer bioamrywiaeth a thirwedd.

Ymateb y Swyddog – Nid oes unrhyw ddynodiadau statudol yn rhyngwladol neu'n genedlaethol ar y safle.

- Mae'r asesiad sŵn a gyflwynwyd yn annigonol oherwydd iddo gael ei gynnal ar ddiwrnod penwythnos ym mis Rhagfyr; dyddiad nad yw'n gynrychioliadol o'r effeithiau sŵn blwyddyn gron posibl.
- Mae'r cyfnod mesur a gymerwyd ar gyfer yr asesiad sŵn yn rhy fyr i ddangos yn gywir yr effeithiau sŵn posibl sy'n effeithio ar y datblygiad hwn.

Ymateb y Swyddog – Ystyrir bod methodoleg yr asesiad o'r effaith ar sŵn yn foddhaol o ran bodloni gofynion TAN 11: Sŵn.

- Roedd lefelau sŵn allanol oedd yn fwy na 60 DB LAeq yn ystod y dydd yn effeithio ar y datblygiad arfaethedig, ac felly disgwylir iddo fethu maen prawf Sefydliad lechyd y Byd o 50-55dB LAeq (16h) ar gyfer gerddi awyr agored ac ardaloedd hamdden.

Ymateb y Swyddog – Darperir rhagor o fanylion am y mater hwn yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Nid yw'r Asesiad Ansawdd Aer a gyflwynwyd yn ystyried gronynnau PM2.5 a rhai llai, neu ddu carbon, neu lygryddion eraill megis PAH's, osôn ac ati.

Ymateb y Swyddog – Mae PM2.5 yn ffracsïwn o PM10 ac mae "carbon black" yn debygol o gael ei ystyried o dan PM10 os yw'r gronynnau yn ddigon man

Gwrthwynebiad (Polisi):

- Nid yw'r cynigion yn bodloni pob un o'r meini prawf o fewn polisi TAI 19 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly nid ydynt yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu mabwysiedig; yn

benodol o ran lleoliad a dyluniad safle, asesu sŵn, asesu ansawdd aer ac asesu effaith weledol.

- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen prawf 2) gan nad yw'r safle o fewn pellter rhesymol i wasanaethau a chyfleusterau lleol gan ei fod gryn bellter i ffwrdd o Lanfairpwll ac nid oes llwybr cyhoeddus na goleuadau stryd rhwng y safle a'r anheddiad gerllaw.
- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen prawf 4) gan y bydd lefelau sŵn yn annerbyniol o fewn y safle ac ni ellir eu lliniaru'n ddigonol gyda'r 3m o rwystrau acwstig uchel arfaethedig.
- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen Prawf 6) oherwydd lleoliad y safle rhwng dwy brif ffordd brysur, sy'n agos at linell reilffordd ac yn agos at barth llifogydd C2 – sydd i gyd yn nodi na roddwyd sylw dyladwy i Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 a chanllaw arfer da Llywodraeth Cymru o ran dylunio safleoedd Sipsiwn-Teithwyr yng Nghymru.
- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen prawf 7) gan y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith afresymol ar gymeriad a golwg yr ardaloedd cyfagos, yn enwedig o ganlyniad i gynnwys 3m o rwystrau acwstig uchel o gwmpas y ffiniau safle deheuol, dwyreiniol a gorllewinol.
- Mae Cylchlythyr 30/2007 Llywodraeth Cynulliad Cymru'n dweud yn glir y byddai safle a amgaeir â gormod o rwystrau uchel yn amlwg yn weledol a dylid ei osgoi.
- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen Prawf 8) gan y byddai'r rhwystrau acwstig yn cael effeithiau andwyol ar ardal sydd wedi'i dynodi fel un o bwysigrwydd rhyngwladol neu genedlaethol ar gyfer bioamrywiaeth a thirwedd. Fel y nodir ym Mhenderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio ar Apêl APP/L6805/A08/2085702, mae arwynebedd y tir hwn yn Ardal Cymeriad Tirwedd Genedlaethol sy'n dangos cymeriad agored deniadol yr ardal leol a bydd presenoldeb unrhyw ddatblygiad yn estron ac yn ymwthiol.
- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen prawf 10) gan fod y safle wedi'i leoli o fewn parth llifogydd C1 ac mae rhannau o'r safle wedi'u lleoli o fewn ac yn gyfagos i barth llifogydd C2.

Ymateb y Swyddog - Oherwydd nifer y gwrthwynebiadau ar sail polisi, yn benodol mewn perthynas â pholisi TAI 19, caiff y rhain eu hystyried yn fanylach yn adran asesiad polisi'r adroddiad hwn isod.

Gwrthwynebiad (Arall):

- Ers adroddiad Mai 2013 (Cyf 050463) i Bwyllgor Gweithredol y Cyngor Sir, a ystyriodd addasrwydd y safle, beth sydd wedi newid sy'n caniatáu i'r safle hwn gael ei ystyried yn addas? Ar yr adeg hon, ysgrifennodd y Cyngor Cymuned Lleol at y Cyngor Sir i ddweud bod y safle'n amhriodol oherwydd ei leoliad y tu allan i ffin y Pentref (Star), bod y briffordd yn anaddas ar gyfer y traffig ychwanegol a gynhyrchwyd, a bod y tir yn dir yn dueddol o ddioddef o lifogydd.

Ymateb y Swyddog – Ni cheir safbwynt polisi o dan bolisi cenedlaethol nac o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a fyddai'n atal y datblygiad arfaethedig rhag cael ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu.

- Mewn perthynas ag adroddiad 050463 uchod, roedd yr arolygydd o'r farn bod y cynnig yn ddatblygiad amhriodol yn y rhwystr gwyrdd, ond bod yr angen nas diwallwyd yn golygu bod amgylchiadau eithriadol; fodd bynnag, roedd yn pryderu y byddai agosrwydd at y ffordd yn arwain at amodau byw annerbyniol o ran sŵn a llygredd yn yr aer.

Ymateb y Swyddog – Gweler yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn, cewch asesiad pellach o'r effeithiau sŵn ac amwynder.

- Mae'r defnydd arfaethedig o'r safle fel man aros yn hytrach na safle tramwy yn peri pryder. Ni fyddai natur tymor byr iawn yr arosiadau ar fan aros (h.y. 2 - 3 wythnos) yn debygol o fodloni'r angen am deuluoedd sydd (yn yr ymgynghoriad gan y Cyngor Sir) wedi dweud y maent y n ymweld â'r Ynys am sawl wythnos i fisoedd ar y tro, yn enwedig yn ystod

misoedd yr haf. Felly er y cydnabyddir bod angen safleoedd o'r natur hon ar yr Ynys, mae'n cwestiynu a yw'r safle hwn yn cwrdd ag anghenion gwirioneddol y gymuned Sipsiwn a Theithwyr mewn termau ymarferol.

Ymateb y Swyddog – Mae'r egwyddor o ddatblygu a'r ddadl dros gael man aros dros dro yn hytrach na safle tramwy yn cael eu hamlinellu yn yr asesiad polisi yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

Gwrthwynebiad (Dylunio a Lleoliad):

- Mae'r coed o fewn y safle yn rhai collddail ac felly ni fydd modd i'r rhain sgrinio'r carafanau o'r golwg.
- Ymddengys ei bod yn debygol y bydd ymddangosiad terfynol y safle hwn yn debyg i wersyll wedi'i lifoleuo.

Ymateb y Swyddog – Mae effaith y safle ar amwynder gweledol a chymeriad y dirwedd yn cael ei hystyried yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Nid yw'r safle arfaethedig yn bodloni gofynion y canllaw arfer da o ran dylunio safleoedd Sipsiwn-Teithwyr yng Nghymru, 2009 sy'n datgan:
 - Dylai awdurdodau lleol osgoi lleoli safleoedd wrth ochr neu'n agos i beryglon sy'n peri risgiau penodol i blant ac oedolion megis ffyrdd deuol, safleoedd diwydiannol, afonydd neu gamlesi;
 - Os yw safle'n amhriodol ar gyfer defnydd preswyl preifat neu gymdeithasol, yna ni ddylid ystyried ei fod yn briodol ar gyfer safle Sipsiwn-Teithwyr a dylai safleoedd Sipsiwn-Teithwyr dderbyn yr un ystyriaethau â mathau eraill o lety;
 - Ni ddylid ystyried safleoedd os ydynt yn agos at leoliadau peryglus megis trosbontydd traffordd. Dylai lleoliad safle bob amser fod mewn amgylchedd derbyniol neu lle y gellir gwneud yr amgylchoedd yn ddymunol am gost resymol. Dylai tirlunio sensitif a diffinio ffiniau ddarparu neilltuaeth ar gyfer preswylwyr.

Ymateb y Swyddog – Mae nifer o wrthwynebiadau'n rhoi cyfres o sylwadau ar fethiant y cynnig i gydymffurfio â'r canllaw arfer da o ran dylunio safleoedd Sipsiwn-Teithwyr yng Nghymru, 2009. Dylid nodi, fodd bynnag, na cheir ystyried y sylwadau hyn wrth asesu'r cais hwn gan fod y ddogfen hon wedi'i disodli gan Ddylunio Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yng Nghymru, 2015. Fodd bynnag, o ran y ddogfen hon, cynghorir i fod yn ganllaw yn unig ac nid oes ganddi unrhyw sail statudol fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu cais cynllunio, yn hytrach mae'r mecanwaith statudol i ystyried materion o'r fath yn perthyn i Gylchlythyr 005/ 2018 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Siewmyn, Mehefin 2018. Rhoddir ystyriaeth i'r Cylchlythyr yn yr asesiad polisi isod.

Gwrthwynebiadau nad ydynt yn Berthnasol:

Yn ogystal, nodir bod nifer o faterion eraill nad ydynt yn berthnasol wedi'u codi; sef costau a ysgwyddir gan y Cyngor Sir, gwerthoedd eiddo lleol, barn bersonol gyffredinol ar y gymuned Sipsiwn a Theithwyr, cost premiymau yswiriant, a chymariaethau â safleoedd digyswilt eraill, penderfyniadau awdurdodau lleol eraill a phenderfyniadau apêl. Yn yr achosion hyn, cynghorir na ellir ystyried materion nad ydynt yn berthnasol wrth asesu cais cynllunio a hefyd ei bod yn un o egwyddorion sylfaenol system gynllunio Cymru bod pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei deilyngdod ei hun, ac nid yn rhinwedd penderfyniadau cynllunio ac apelio a wneir ar wahanol gynigion datblygu, neu ar wahanol safleoedd ac o dan wahanol gyfundrefnau cynllunio lleol.

At hynny, mae sylwadau wedi'u codi o ganlyniad i erthygl yn y wasg leol ynghylch addasrwydd y safle, o safbwynt preswlydd lleol a defnyddiwr. Yn yr achos hwn, deellir bod nifer o bwyntiau o blaid ac yn erbyn defnyddio'r safle hwn wedi'u codi. Yn dilyn cyhoeddi'r erthygl yn y wasg, mae aelodau o'r cyhoedd a Bangor Back Lane Residents Association wedi ysgrifennu at y Cyngor yn lleisio pryderon ynghylch addasrwydd y safle ac yn arbennig diogelwch o ystyried lleoliad y safle

wrth ymyl y ffordd gerbyttfordd. Er mwyn egluro'r mater hwn, nodir na chodwyd unrhyw faterion cynllunio perthnasol newydd y mae angen eu hystyried ymhellach wrth asesu'r cais hwn.

Ymgynghoreion:

Adran Briffyrdd – Yn eu hymateb o 31 Ionawr 2018, darparodd yr Awdurdod Priffyrdd amlinelliad o ymgynghoriad cyn cynllunio blaenorol ar gyfer safle dros dro i deithwyr yn y lleoliad hwn (a bod ymateb i'r ymgynghoriad wedi'i gyflwyno ar y 8 Gorffennaf, 2016). Yna, fe grynhowyd, o fewn yr ymateb hwnnw, fod yr awdurdod priffyrdd wedi tynnu sylw at broblemau posibl gyda'r cynnig datblygu y byddai angen eu goresgyn neu eu cyfiawnhau pe na bai unrhyw liniaru/gwella yn cael ei gynnig.

Mae'r mynedfa fel y'i cyflwynir yn y cynlluniau arfaethedig yn dderbyniol o ran maint a llain weledd. Fodd bynnag, er y sonnir yn yr 'Adroddiad Rheoli Safle' a gyflwynwyd y byddai'n rhaid i'r teithwyr sy'n dod i mewn i'r safle gysylltu â'r rheolwr safle i gael mynediad cyn cyraedd, mewn gwirionedd, byddai'n anodd cyflawni a rheoli hyn. Un sylw a wnaed yn ystod yr ymgynghoriad cyn-cynllunio oedd na fyddai'r awdurdod priffyrdd yn derbyn unrhyw ddatblygiad a fyddai'n golygu bod cerbydau yn parcio neu'n stopio dros dro ar y briffordd tra bod y giatiau mynediad yn cael eu hagor gan y byddai hyn yn niweidiol i ddiogelwch y briffordd gyhoeddus a'i defnyddwyr. Felly, mae'n rhaid i'r ymgeisydd ddangos dull clir a chadarn sy'n lliniaru'r risg bosibl y bydd cerbydau'n aros ar y gerbyttfordd gyhoeddus i rywun ddod i agor y giatiau.

Mae'r cyswllt cerddwyr a gynigir yn foddhaol a byddai'n caniatáu i feddianwyr y safle arfaethedig gerdded yn ddiogel o'r safle i'r arhosfan bws agosaf ger croesffordd Star.

Ar ôl cyflwyno'r diwygiadau a wnaed i'r cynllun rheoli safle, ysgrifennodd yr awdurdod priffyrdd at yr awdurdod cynllunio i gadarnhau yr ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol, yn ddarostyngedig i gyfres o amodau mewn perthynas â dyluniad y fnyedfa; darparu'r droetfordd arfaethedig fel y nodir yn y cynllun rheoli safle diwygiedig; cyflwyno cynllun rheoli traffig llawn cynhwysfawr a chadarn ar gyfer y cyfnod adeiladu; a darparu maes parcio sy'n gymesur â meddiannaeth y safle.

Adran Draenio – yn eu hymateb o 5 Chwefror 2018, cadarnhaodd y Prif Beiriannydd (Priffyrdd) fod y cynllun draenio a oedd wedi'i esbonio ar y cynllun a gyflwynwyd yn ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor.

Dŵr Cymru/Cymraeg Water - yn eu hymateb o 10 Mai 2018, ysgrifennodd Dŵr Cymru i ddweud ei fod wedi adolygu'r cynllun draenio arfaethedig diwygiedig a'r llythyr ategol, a'i fod yn cydnabod bod y datblygwr yn bwriadu gwaredu'r llif budr drwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a rhyddhau dŵr wyneb ffo i Afon Braint drwy ddraen tir. Ar y sail mai dim ond llifoedd draenio budr sy'n cael eu rhyddhau i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, nid oes gan Ddŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

At hyn, nodir y pwyntiau canlynol:

- Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin gollyngiadau domestig o'r safle hwn; a
- Gellir sicrhau bod cyflenwad dŵr ar gael i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig hwn. Yn ôl yr arwyddion cyntaf, gellir gwneud cysylltiad o'r brif biben dŵr y 'Cae Gyferbyn â lleoliad y safle'.

Mae Dŵr Cymru hefyd wedi argymhell amod diogelu a fydd yn sicrhau na chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb na draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus ac y dylid ei ollwng i Afon Braint oni chytunir fel arall gan yr awdurdod cynllunio.

Swyddog Tirlunio - Yn ei ymateb ar 6 Chwefror 2018, cynghorydd y Swyddog Tirlunio y canlynol:

Nid yw'r safle o fewn tirlun gwarchoddedig; mae Tiroedd Ystâd De Ynys Môn yn gorwedd tua 120 metr i'r De-ddwyrain (ar draws y rhwydwaith rheilffyrdd). Mae'r AHNE yn gorwedd tua 1.4km ymhellach i'r de ddwyrain.

Mae'r safle i'w weld yn anuniongyrchol o'r A5 am ystod o tua 250 metr i'r ddau gyfeiriad. O'r A55 wrth deithio tua'r gorllewin, ceir golygfeydd i'r safle o ystod debyg ac wrth deithio i'r dwyrain, gan roi cipolwg anuniongyrchol weithiau o'r ffordd yn dod i fyny i'r safle am gyfnod byr (ar ôl y Drosffordd). Mae gwrych draenen newydd (ar ôl adeiladu'r A55) gyda choed ynn yn ffinio â'r safle gyda'r A55. Nid oes llawer o lystyfiant yn ffinio â ffin yr A5. Gellir gweld dros y safle o fannau gwyllo yn Star i'r gogledd lle y ceir golygfa wledig eang i'r tir mawr a'r arfordir gyda'r coridorau trafniadaeth yn llai gweladwy yn ystod oriau golau dydd.

Mae nodweddion allweddol llinell sylfaen y dirwedd yn cynnwys:

- Coridorau trafniadaeth, ffyrdd a rheilffyrdd, hanesyddol a modern sy'n darparu pyrth a golygfeydd gwych i'r tir mawr, ac yn amharu ar yr olygfa o bryd i'w gilydd.
- Datblygiad masnachol i'r gorllewin o Gyffordd Llandaniel/Star a datblygiad ysbeidiol oddi yno i Gaerwen.
- Tirwedd amaethyddol fwy gwledig i'r de ddwyrain (gan gynnwys Tir Ystâd De Ynys Môn) gyda golygfeydd achlysurol o gyfleusterau domestig a thwristaidd a Llinellau Foltedd Uchel amlwg.

Mae'r rhain yn cyfuno ar safle sydd o fewn ardal gyfagos sy'n lled-wledig o ran cymeriad ond y mae datblygiadau cyfagos a phrofiad mewn cyd-destunau gwlad a thref yn dylanwadu arno. Caiff ei gyflwyno fel ei fod o '*sensitifrwydd tirwedd isel*' yn yr LVA.

Mae effeithiau tirwedd ar eu mwyaf i'r safle gan gollu glaswelltir, ailbroffilio a lleihau llystyfiant ffiniol ac effeithiau i'r lleoliad uniongyrchol sy'n gysylltiedig â thriniaethau ffiniau a goleuadau sy'n ymestyn yr effeithiau cronol o ddatblygiadau adeiledig yn Star ymhellach i'r dwyrain. Mae'r effeithiau hyn yng nghyd-destun llwybr yr a5 yn hytrach na'r A55.

Ni fyddai'r cynnig yn newid nodweddion allweddol yr Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT). Mae wedi ystyried y materion datblygu allweddol a nodir yn yr ACT (4.2.1) ond ni all liniaru'r effeithiau'n llawn mewn perthynas â'r rhain

Mae'r sensitifrwydd a nodir yn yr LVA yn gysylltiedig â'r nodweddion trefol a'r coridorau trafniadaeth. Mae sensitifrwydd yn codi i'r dwyrain yn agos at ac o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig (ATA).

Nid ystyrir bod y cynnig yn cael unrhyw effaith ar y nodweddion arbennig canlynol o Diroedd Ystâd Ynys Môn a nodir isod:

- Mae'r teimlad cryf o ystad i'r dirwedd, fel rhan o ystad Plas Newydd o'r 18fed/19eg ganrif swydd wedi'i restru ar radd I.
- Y mosaig o borfeydd pori (gan gynnwys tir pori coed), planiadau coetir ystad a choed enghreifftiol aeddfed mewn caeau a gwrychoedd;
- Ei swyddogaeth fel lleoliad uniongyrchol i ran o AHNE Ynys Môn;
- Ei ryng-weledd cryf gyda'r AHNE gyfagos, a'r golygfeydd hardd dros Afon Menai i fynyddoedd Eryri;
- Nodweddion gwledig heddychlon a chryf y tirlun, gydag absenoldeb cyffredinol datblygiadau modern.

O ran effeithiau gweledol posibl, mae wyth safbwynt cyhoeddus enghreifftiol wedi'u dewis o fewn radiws o 1 cilomedr fel y dangosir yn Ffigur 8 o'r LVA ac a grynhoir ym mharagraff 7.1.11. Mae'r rhain yn cynrychioli detholiad o ffyrdd mawr a bach a phont i gerddwyr dros yr A55. Wedi'u tynnu yn ystod misoedd y gaeaf, maent yn dangos y safle pan fo'n fwyaf gweladwy.

Man gwyllo 1: Datblygiad adeiledig, peilonau a choed a gwrychoedd yn nodwedd gref yn yr olygfa. Ni ragwelir y bydd y safle'n weladwy o'r fan hon; nid yw'n ymddangos ychwaith y byddai golygfeydd o'r safle o'r pwynt hwn ymlaen (i Gyffordd yr A5)

Man gwyllo 2: Mae amryw strwythurau fertigol ac arwyddion yn bresennol yn yr olygfa hon ar hyd yr A5. Ar hyn o bryd mae'r safle'n cael ei sgrinio gan gymysgedd o wrychoedd collddail/bytholwyrdd a

phrysgwydd ar ffin y safle, y byddai'r rhan fwyaf ohono'n aros. Byddai'r ffensys arfaethedig yn weladwy; fodd bynnag, byddai strwythurau eraill yn cael eu sgrinio i raddau helaeth.

Man gwyllo 3: O ymhellach ar hyd yr A5, caiff nifer y strwythurau fertigol a'r annibendod arall ei leihau, gan gynrychioli'r olygfa fwy gwledig. Bydd golygfeydd o'r strwythurau tuag at ffryntiad y safle gyda'r A5, gyda'r rhai sy'n agosach at yr A55 yn cael eu sgrinio'n sylweddol.

Man gwyllo 4: Dyma olygfa fer, a ddominyddir gan yr A55 a'r tir mawr gyda golygfeydd ar beilonau. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn weladwy ond yn nodwedd fach. Byddai'r coed a'r gwrychoedd ar y ffin yn darparu sgrinio pwysig yn ystod misoedd yr haf.

Mae Mannau gwyllo 5 – 7 yn cynrychioli dilyniant o olygfeydd o Star. Mae man gwyllo 6 wedi ei leoli yn agos i fainc/ardal eistedd ar lain ymyl y ffordd gyda golygfeydd da i'r dirwedd y tu hwnt. Mae hwn (Man Gwyllo 6) yn safbwynt lleol sensitif a byddai'r safle yn nodwedd weladwy o'r olygfa eang hon, yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf, gydag ychydig o effaith anffafriol. Ar hyn o bryd, mae golygfeydd gyda'r nos yn cynnwys goleuadau cerbydau ar y A55 a'r A5 a goleuadau ymyl y ffordd wrth Gyffordd Star/A5.

Man gwyllo 8: Byddai modd gweld elfennau o'r safle (ffensys a charafanau) yn erbyn cefndir o ddatblygiad adeiledig yn Star.

Mae sawl safbwynt arall na chafodd eu hystyried yn yr LVA wedi'u nodi isod:

Nid oes unrhyw fannau aros ar yr A55 ger y safle. Mae golygfeydd wrth deithio i'r golygfeydd o fewn toriad ymyl y ffordd a bydd uchder y man gwyllo a sensitifrwydd y derbynnydd (gymudwyr/twristiaid) yn amrywio. Byddai'r rhwystr acwstig arfaethedig y safle yn weladwy am gyfnod byr (y tu ôl i'r coed presennol) gydag ychydig bach o effaith anffafriol, yn enwedig yn y gaeaf. Nid yw'r goleuadau arfaethedig yn debygol o fod yn amlwg ymhlith y cerbydau, y goleuadau preswyl ehangach a'r goleuadau stryd.

Mae golygfeydd o'r A55 wrth deithio i'r dwyrain yn fyrrach o hyd ac yn anuniongyrchol gydag effeithiau cymharol debyg.

Mae'r arolwg coed yn nodi disgwyliad oes o 40 mlwydd + ar gyfer pob coeden derfyn ond un. Awgrymir mesurau ar gyfer gwaith o fewn ardaloedd diogelu gwreiddiau coed ac ni fydd y datblygiad yn cael effaith uniongyrchol arnynt. Fel y nodwyd uchod, mae'r coed yn rhoi sgrin bwysig i'r safle ac yn amharu ar y golygfeydd o'r ffens. Nid yw'r onn yn marw wedi'i nodi yn yr arolwg ond mae'n bresennol ar y A55 (coed iau yn bennaf). Mae CNC yn nodi y bydd marwolaeth yr onnen yn dwysáu (er nad oes amserlen absoliwt) ac yn arwain at farwolaeth eang yr Onnen. Nid effeithid ar y ddraenen wen a gellid gadael iddi dyfu'n dalach. Byddai coed amnewid (rhai safonol ifanc) yn cymryd tua 10 mlynedd a rhagor i leihau'r effaith ar olygfeydd, oni bai bod enghreifftiau aeddfed yn cael eu plannu. Byddai rhai effeithiau yn aros ym misoedd y gaeaf.

Mae'r rhan fwyaf o'r gwrychoedd ffiniol yn cael eu cadw i'r dwyrain a'r gorllewin ac ni fyddai'r gwaith yn cael fawr ddim effaith ar eu capasiti sgrinio. Cafodd gwyrdd y Mwsogl ei ddewis fel lliw ar gyfer ffensys terfyn yn unol â lliwiau'r ffensys yn lleol. Credir bod coed y tu allan i'r safle allan o reolaeth yr ymgeisydd a bod newidiadau'n debygol fel y nodwyd uchod.

Cynigir llwyn bytholwyrdd ar ffin yr A5.

Daw'r LVA i'r casgliad y byddai newid yn y dirwedd yn niweidiol cymedrol fel colli rhai nodweddion tirwedd neu eu colli'n rhannol (polisi AMG 3). Byddai effeithiau ar safon y dirwedd ychydig yn niweidiol. Ni fyddai effeithiau sylweddol ar dirweddau o bwysigrwydd rhyngwladol neu genedlaethol (TAI 19). Ni fyddai unrhyw effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig (AMG 2)

Mae'r cynllun wedi ystyried golygfeydd lleol a sgrinio naturiol fel y cynghorir yn y disgrifiad o gymeriad y dirwedd a PCYFF 4. Mae lliniaru yn ceisio integreiddio'r cynnig i'r safle ymhellach. Nodir y rhwystr acwstig yn yr LVA 5.1.5 fel y rhan fwyaf gweledol o'r datblygiad ac ystyrir bod effaith weledol y cynnig yn 7.1.14 yr LVA yn niwtral/bach (yn seiliedig ar sensitifrwydd y derbynnydd).

Rhagwelir yr effeithiau uchod i fod fwyaf o safbwynt statig yn Star (ger VP 6) a'r a5 a A55. Mae VP 6 yn olygfa eang a byddai'r cynnig yn nodwedd weladwy ond bach o'r olygfa. Mae golygfeydd eraill o'r A55 yn fyr ac yn fwy amgaaedig, yn enwedig wrth deithio i'r gorllewin. Bydd agoredrwydd y coed terfyn y tu allan i'r safle i glefyd yn effeithio ar ansawdd hirdymor y sgrin a'r effeithiau gweledol o'r A55 a'r A5.

Network Rail - Nid yw'n gwrthwynebu'r cynnig hwn, ond mae ganddynt bryderon y bydd y cynnig hwn yn cynyddu'r potensial ar gyfer tresmasu yn yr ardal hon. Argymhellir nodyn cynghori ynglŷn â lleoliad y rheilffordd mewn perthynas â safle'r datblygiad gan yr awdurdod cynllunio yn yr achos hwn.

Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru - Nid oes gan y Gwasanaeth Tân unrhyw sylwadau mewn perthynas â mynediad ar gyfer cerbydau tân a chyflenwadau dwr.

Heddlu Gogledd Cymru - Nid yw Heddlu Gogledd Cymru (NWP) yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i'r cynigion, fodd bynnag maent yn gwneud y sylwadau canlynol:

- Dylid ystyried galluogi'r safle ar y cam adeiladu i hwyluso'r broses o ôl-osod teledu cylch cyfyng, os bydd materion yn codi yn y dyfodol gyda'r safle.
- Mae Heddlu Gogledd Cymru yn parhau i geisio ymwneud ag unrhyw gynlluniau rheoli a roddir ar waith ar gyfer y safle hwn, yn benodol mewn perthynas â darpariaeth y tu allan i oriau.
- Oherwydd rhesymau diogelwch plant mae gan HGC bryderon o hyd ynghylch agosrwydd y safle at yr A5 .

Nodyn y Swyddog – O ran y pwyntiau a amlinellwyd uchod gan HGC, ystyriwyd mater teledu cylch cyfyng a phenderfynwyd yn ei erbyn ar ôl ymgynghori â chymuned y Teithwyr a'r Sipsiwn yn ystod haf 2017. Er hynny, mae'r Cyngor yn bwriadu gosod seilwaith teledu cylch cyfyng os bydd ei angen yn y dyfodol.

O ran cynlluniau rheoli, mae'r cynllun rheoli safle a gyflwynwyd wedi cael ei ystyried a'i gytuno gan Fwrdd y prosiect gyda mewnbwn gan HGC. Mae'r Cyngor yn bwriadu parhau i gael mewnbwn HGC yn y cynlluniau manwl, a fydd yn gynnwys darpariaeth allan o oriau.

Mae diogelwch pob defnyddiwr, gan gynnwys plant, wedi cael ei ystyried gan y Cyngor yn ystod y broses ddylunio, a chynhwyswyd camau lliniaru ym mhroses ddylunio'r safle. O ganlyniad, cynigir ffin ddiogel ar hyd cwrtil yr A5 fel rhan o ddyluniad y cynllun. Mae'r dyluniad yn cynnwys ffens rhwyllau diogelwch 2.4 metr o uchder ar hyd ffin ddeheuol y safle ynghyd â gatiau llithro mecanyddol a giât i gerddwyr o uchder tebyg i'r ffens. Bydd y gatiau yn cael eu cloi a'u gweithredu gan system gloi padiau allwedd a fydd yn sicrhau y gellir mynd a dod yn ddiogel.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (JPPU) – Dim gwrthwynebiad ar sail polisi, amlinelliad o ofynion polisi.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) – Yn eu hymateb o 26 Mehefin 2018, cynghorodd CNC, ar ôl derbyn yr asesiad diwygiedig o ganlyniadau llifogydd (Capita. Diwygiad FCA 003. 25 Mehefin 2018) eu bod yn fodlon bod lefel y perygl o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r safle yn dderbyniol ac yn unol â gofynion TAN 15: Datblygu a pherygl llifogydd.

At hynny, mae CNC yn datgan bod yr hydroleg a ddefnyddiwyd (ac sydd wedi'i gynnwys yn yr FCA diwygiedig fel Atodiad C) wedi dilyn canllawiau rheoliadol a thybir ei fod yn briodol ac yn geidwadol ac felly yn mabwysiadu ymagwedd ragofalus tuag at berygl llifogydd. Defnyddiwyd yr amcangyfrifon hydroleg/llif yn y gwaith modelu hydrologig i bennu effaith rhwystrau ar strwythurau a allai effeithio ar y safle yn ystod llifoedd uchel; dyma oedd ein pryder am y safle oherwydd rhwystrau hanesyddol a llifogydd o Afon braint yn yr ardal gyfagos.

Mae CNC hefyd wedi adolygu senarios rhwystro o fewn gwybodaeth ac maen nhw'n nodi "*Mae senarios rhwystro wedi dilyn ein canllawiau ynghyd â chynnydd mewn llifau o ganlyniad i effeithiau'r newid yn yr hinsawdd (eto yn unol â'n canllawiau). Nid yw'n glir a fydd unrhyw gyfyngiadau amser ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio, fodd bynnag, mae pob cyfnod o epocau wedi'i ystyried gyda'r amcangyfrif canolog uchaf o + 30% mewn llifau yn cael eu hystyried fel y risg fwyaf. Mae'r model*

wedi dangos bod y safle ar gyfer y senario rhwystrau canolig yn uwch lefelau llifogydd cyfagos (rhwystr A55). O'r herwydd, rydym yn fodlon ar ddyraniad y safle fel y dangosir yn yr FCA diweddaraf."

Yna, mae CNC yn nodi y dylai'r Cyngor fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol sicrhau yr ystyrir bod y dyluniad draenio dŵr wyneb terfynol yn foddhaol, ac, fel y nodwyd uchod, ydy.

Yn arbennig, er mwyn rhyddhau dŵr wyneb i Afon Braint, efallai y bydd angen Trwydded Gweithgaredd Perygl Llifogydd gan CNC.

Yn ôl yr wybodaeth yn yr adroddiad ystlumod, mae CNC o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn peri risg is i ystlumod, fel y diffinnir yn y ddogfen gyfarwyddyd '*Dull Cyfoeth Naturiol Cymru o ymdrin ag ystlumod a chynllunio (2015)*'. Mae Ystlumod a Madfallod Dŵr Cribog a'u safleoedd bridio a'u manau gorffwys wedi'u gwarchod dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i diwygiwyd). Byddai unrhyw ddatblygiad a fyddai'n groes i'r diogelwch a roddir i ystlumod neu Fadfallod Dŵr Cribog o dan y Rheoliadau yn gofyn am drwydded rannirymiad oddi wrth CNC. Dim ond o dan yr amgylchiadau canlynol y gellir awdurdodi trwydded:

- Nid oes unrhyw ddewis boddhaol arall a
- Ni fydd y weithred a awdurdodir yn niweidiol i gynnal a chadw poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chynefin naturiol.
- At hynny, mae'n rhaid bod y gwaith datblygu a awdurdodwyd yn cael ei awdurdodi at ddibenion diogelu iechyd neu ddiogelwch y cyhoedd, neu am resymau hanfodol eraill sydd o'r budd mwyaf i'r cyhoedd, gan gynnwys y rhai sydd o natur gymdeithasol neu economaidd a chanlyniadau buddiol sydd o bwysigrwydd sylfaenol ar gyfer yr amgylchedd.

Mae Paragraff 6.3.7 o Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (TAN 5) yn nodi na ddylai'r Cyngor Sir roi caniatâd cynllunio heb fod wedi bodloni ei hun na fyddai'r datblygiad arfaethedig naill ai'n cael effaith andwyol ar unrhyw rywogaeth a warchodir ar y safle neu, yn ei farn ef, mae'r tri amod ar gyfer rhoi trwydded yn y pen draw yn debygol o gael eu bodloni.

Yn yr achos hwn, daw'r adroddiad i'r casgliad nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu darfu ar rywogaethau a warchodir neu ar eu safleoedd bridio a'u manau gorffwys ar y safle hwn, os caiff mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad eu gweithredu. Hefyd, gan fod y datblygiad yn golygu risg is i rywogaethau a warchodir yn yr achos hwn, nid yw CNC yn ystyried bod y datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chynefin naturiol.

Felly, nid yw CNC yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig, yn amodol ar nodi'r holl argymhellion a ddisgrifir yn adran 7 yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd mewn datganiad o ddull ac yn cael eu sicrhau drwy gynnwys amodau cynllunio addas a/neu Gytundeb Adran 106.

Mae CNC yn ystyried nad yw'r dyfroedd a reolir ar y safle hwn o'r sensitifrwydd amgylcheddol uchaf, felly nid ydynt yn rhoi unrhyw gyngor neu sylwadau manwl ar safle penodol o ran materion halogi tir ar gyfer y safle hwn.

Mae CNC wedi argymhell y dylid dilyn gofynion Polisi Cynllunio Cymru ac Egwyddorion Arweiniol Asiantaeth yr Amgylchedd ar gyfer halogiad tir (GPLC 1, 2, a 3), Mawrth 2010 – mae CNC wedi mabwysiadu'r canllaw hwn.

Cynghorydd Ecolegol - Roedd ymgynghorydd ecolegol y Cyngor wedi nodi o dudalen 1 yr Adroddiad Asesu a gyflwynwyd yn wreiddiol (ail baragraff) bod cynllun dyluniad y cynllun yn y camau cyntaf ac nad oedd yn fwiad i'r Adroddiad "*gael ei gyflwyno ar gyfer cynllunio oni bai y cefnogir hyn gan arolygon pellach ac asesiad manwl o'r effeithiau ... unwaith y bydd y cynllun wedi'i gwblhau.*" O ystyried hyn, roedd y cynghorwr wedi gofyn am i ddiweddariadau/esboniadau perthnasol gael eu gwneud naill ai mewn fersiwn newydd o'r ddogfen, neu mewn dogfen(nau) eraill sy'n egluro'r sefyllfa. Dylai hyn ymwneud â chynllun a manylion datblygu arfaethedig gwirioneddol (gan gynnwys goleuadau) a chwmpasu dulliau lliniaru a methodoleg ecolegol berthnasol.

Yn dilyn hyn, cyflwynwyd Asesiad Effaith Ecolegol wedi'i Ddiweddarau (Ebrill 2018) gan yr ymgeisydd. Nododd y Cynghorydd ecolegol, o ystyried y ddyletswydd A6³ ar awdurdodau lleol i geisio gwarchod a gwella bioamrywiaeth, y byddai'r Cynllun Gosodiad Cyffredinol a Chynllun Cynefin Cam 1 yn awgrymu bod bioamrywiaeth gyffredinol yn cael ei cholli ar y safle. Cynghorir bod ymrwymiad cliriach i gamau lliniaru sy'n cynnwys creu cynefinoedd yn cael ei wneud a bod yr argymhellion yn Adran 7 o'r adroddiad asesu yn cael eu rhoi yn eu lle. Er hynny, dylid gwneud yr eglurhad canlynol:

- Mae angen i ardal(oedd) plannu o'r newydd ar gyfer perthi/gwrychoedd a glaswelltir gael ei(eu) ddiffinio'n fwy pendant (ar brif gynlluniau). Dylid marcio ardaloedd, gyda chymysgedd o rywogaethau a chyfarwyddiadau rheoli sylfaenol. Dylai'r ardal o lwyni bytholwyrdd arfaethedig yn cael ei phlannu yn lle hynny â chelyn a/neu ffawydd fel dewis dail llydan arall sy'n agosach at ystyriaethau ecolegol brodorol.
- Cael gwared ar brysgwydd naill ai y tu allan i fis Mawrth tan ddiwedd mis Awst, neu ar ôl i'r ecolegydd gynnal archwiliadau.
- Cloddio i gael eu gorchuddio dros nos, neu gydag ochr sy'n goleddfu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) - Mae safle'r cais yn union i'r gogledd o glostir, a nodwyd dros dro fel un â dyddiad canoloesol, a nodwyd yn wreiddiol fel gwaith cloddio oedd yn sefyll ond sydd bellach wedi'i lefelu i raddau helaeth gan aredig (PRN 2702). Ymddengys fod y clostir wedi'i chynnwys yn gyfan gwbl o fewn y cae i'r de o'r hen A5, ond gall yr olion claddedig cysylltiedig ymestyn i safle'r cais. Yn ystod yr asesiad ar gyfer yr A55 a gynigiwyd ar y pryd, nodwyd bod yr ardal, gan gynnwys safle'r cais, o fewn meysydd canoloesol, gyda chloddweithiau yn y cae cyfagos i'r dwyrain o'r safle yn cael eu dehongli fel gweddillion amaethyddiaeth ganoloesol (PRN 37223). I'r gorllewin o groesffordd Star, cofnododd gwaith maes ar gyfer cynllun A55 twmpath llosgi (PRN 31845), un o nifer a gofnodwyd ar hyd y ffordd ac arwydd o weithgaredd cynhanesyddol yn yr ardal leol. Cynhaliwyd gwaith maes ar gyfer cynllun yr A55 ac adroddwyd amdano mewn sawl digwyddiad ar wahân ac nid wyf wedi gallu dod o hyd i ragor o wybodaeth yn ymwneud yn benodol â'r adran hon ynghylch a ymchwiliwyd i'r safleoedd canoloesol posibl ac i ba raddau yr effeithiodd y gwaith adeiladu ar safle'r cais Mae'n ymddangos bod rhywfaint o aflonyddwch yn debygol, yn ogystal ag ar gyfer cyfleustodau sy'n croesi'r safle.

Gan hynny, mae gan safle'r cais botensial ar gyfer gweddillion archeolegol canoloesol a cynhanesyddol, ond nid yw'r gweddillion hyn yn debygol o fod yn fwy nag o arwyddocâd lleol ac mae'n bosibl bod gwaith adeiladu blaenorol wedi'u difrodi. Gan y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ragor o gollu neu ddifrod i unrhyw archeoleg sy'n bresennol, dylid rhoi mesurau lliniaru priodol ar waith i gofnodi unrhyw olion yr effeithir arnynt.

Yn seiliedig ar yr uchod, ac yn un unol â Pholisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2016) a TAN 24: Yr amgylchedd hanesyddol, argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio ei gwneud yn ofynnol y cymerir camau lliniaru priodol yn cael eu cymryd, os rhoddir caniatâd cynllunio. Awgrymir y geiriad amod canlynol i sicrhau cynllun gwaith o'r fath:

- (Ni chaiff unrhyw ddatblygu (gan gynnwys stripio'r pridd uchaf neu waith sylfaen arall) ei wneud hyd nes bod manyleb am raglen o waith archeolegol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio. Caiff y datblygu ei wneud a'r holl waith archeolegol ei gwblhau yn union unol â'r manylion cymeradwy.
- Caiff adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol yn ôl amod (a), ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Adran Iechyd yr Amgylchedd - Dim gwrthwynebiad na sylwadau, yn amodol ar amodau diogelu safonol a nodiadau cynghori.

Adran Datblygu Economaidd a Thwristiaeth -Dim gwrthwynebiad yn amodol ar dirlunio/sgrinio gweledol sylweddol ar y safle, a

³ Deddf yr Amgylchedd (Cymru), 2016

trefniadau monitro a rheoli digonol parhaus ar y safle sy'n lleoli unrhyw effeithiau negyddol ar yr economi, cymuned ac amgylchedd lleol

Yn ogystal, nodir yr ymgynghorwyd ag Adran Rheoli Gwastraff y Cyngor mewn perthynas â'r cais hwn ond ni ddarparwyd unrhyw ymateb.

Teithio ymlaen – Mae'n bwysig ffensio pob plot er mwyn cael preifatrwydd/atal difrod. Argymhellir bod man chwarae glaswelltog, ar wahân i'r fynedfa, yn cael ei ddarparu er mwyn rhoi lle diogel i blant chwarae. Dylid darparu rhifau cofrestru ceir a chymryd blaendal.

Nodyn y swyddog – o ran y ffensys, ystyrir na fyddai hyn o fudd cyffredinol i'r safle ac y byddai'n atal hyblygrwydd y cynllun yn y dyfodol. O ran ardal i blant gael chwarae, nodir hyn, fodd bynnag, a fyddai'n golygu bod angen ailgynllunio'r cynllun a fyddai'n ymestyn y tu hwnt i gyrraedd asesiad y cais hwn (er yr argymhellir nodyn cynghori i'r ymgeisydd ar y mater hwn). Nid yw materion eraill, rhifau cofrestru ceir a blaendaliadau yn ystyriaethau sylweddol ac ni ellir eu gorfodi neu eu rheoli.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

25/07/2016-Penderfynodd y Bwrdd Gweithredol "y dylai'r Cyngor Sir gynnal ymchwiliad pellach i safle 1, sribed o dir rhwng A55/A5 rhwng Llanfairpwll a Chroesfordd y Star i gadarnhau addasrwydd mewn perthynas ag asesiad pellach o unrhyw ddiogelwch neu risgiau technegol a berir gan y safle, ac ystyried a all dyluniad y safle ddatrys y problemau hyn."

- Roedd y penderfyniad hwn yn cynnwys penodi ymgynghorydd priodol er mwyn paratoi dyluniad y safle a cheisiadau cynllunio dilynol.

19/12/2016 – Paratôdd Pennaeth y Gwasanaethau Tai adroddiad i'r Bwrdd Gweithredol i roi diweddariad ar gynnydd, yn dilyn penderfyniad 25/07/2016. Amlinellodd y diweddariad yr ymrwymiad i'r broses dendro a dewis yr ymgynghorydd perthnasol.

14/02/2017 – Paratôdd Pennaeth y Gwasanaethau Tai adroddiad i'r Bwrdd Gweithredol i ddarparu adroddiad cynnydd pellach ar baratoi gwahanol ddogfennau technegol ategol a oedd yn ategu'r cais cynllunio.

18/09/2017 – Penderfynodd y Bwrdd Gweithredol i awdurdodi swyddogion i symud ymlaen i gyflwyno cais cynllunio manwl mewn perthynas â man aros dros dro yn Star (h.y. y safle) yn ogystal â chais ar wahân ar gyfer safle preswyl parhaol ym Mhenhesgyn .

Yn arbennig ar adeg y cynnig hwn, nododd yr adroddiad:

"Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn gosod dyletswydd ar Awdurdodau Lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr lle mae angen wedi'i nodi. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr hefyd yn cryfhau'r gofyn bod awdurdodau lleol yn adnabod ac yn darparu ar gyfer digon o safleoedd priodol yn eu Cynlluniau Datblygu Lleol.

Cynhyrchwyd dogfen o'r enw Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr Ynys Môn a Gwynedd 2016 (yr Asesiad) ar y cyd rhwng Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd yn ystod hydref 2015 sy'n diweddaru'r Asesiad blaenorol ar gyfer Gogledd-orllewin Cymru a gyhoeddwyd yn 2013. Cymeradwywyd y GTAA gan Bwyllgor Gweithredol Ynys Môn ar 8 Chwefror 2016, a nododd yr angen am y canlynol ar Ynys Môn:

- Safle preswyl parhaol i fodloni anghenion y Theithwyr Newydd sy'n deillio o'r safle anawdurdodedig a oddefir yn Ffordd Penraeth (pedair llain)
- Dau safle i'w defnyddio fel Mannau Aros Dros Dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr ar hyd yr A55 ar Ynys Môn, un yn ardal Caergybi ac un yn ghanol yr Ynys.

Os caiff ei hadeiladu, bydd darparu safle preswyl parhaol ym Mhenesgyn a man aros dros dro yn Star yn galluogi'r Cyngor i gymryd camau gorfodi priodol i fynd i'r afael â gwersylloedd diawdurdod

mewn mannau eraill ar yr Ynys. Er enghraifft, efallai fod yr Aelodau'n ymwybodol bod Ystâd Ddiwydiannol Mona wedi cael ei defnyddio gan y gymuned Sipsiwn a theithio fel gwersyll diawdurdod yn rheolaidd dros nifer o flynyddoedd. Yn hanesyddol, mae diffyg cyfleusterau awdurdodedig eraill wedi cyfyngu ar y pwerau gorfodi sydd ar gael yn rhesymol i'r Cyngor.

Bydd strategaeth rheoli safle yn rhan o unrhyw gais ffurfiol yn y dyfodol am ganiatâd cynllunio a fydd yn nodi telerau ac amodau ar gyfer defnydd parhaol a dros dro o'r safleoedd. "

At hynny, dywedodd yr adroddiad:

"Mae safle Star wedi'i nodi gan CSYM fel y lleoliad mwyaf priodol ar gyfer man aros dros dro ar gyfer y gymuned Sipsiwn a Theithwyr yn dilyn proses dewis safle ac ymgynghoriad cyhoeddus a gynhaliwyd gan CSYM yn 2016. Roedd y safle gwreiddiol a ddewiswyd gan CSYM yn cwmpasu tri darn o dir mewn perchnogaeth breifat sydd rhwng yr A55 a'r A5 i'r de o bentref Star.

Cynhaliwyd arfarniadau safle a thechnegol cyffredinol gan Capita Real Estate and Infrastructure ym mis Tachwedd a Rhagfyr 2016; cyflwynwyd adroddiadau i'r Bwrdd Gweithredol ym mis Chwefror 2017 a'u cyhoeddi ar wefan y Cyngor. Y nod wrth gynnal yr arfarniadau technegol oedd canfod a oedd unrhyw resymau neu gyfyngiadau technegol a allai atal y safle rhag bod yn addas i'w feddiannu fel safle dros dro i deithwyr. Yn ogystal â'r arfarniadau technegol penodol, ystyriwyd hefyd ystyriaethau mwy cyffredinol megis maint y safle, mynediad a nodweddion ffisegol eraill.

Canfuwyd bod y safle arfaethedig dros dro i deithwyr yn dderbyniol o ran cynllunio gan ystyried nifer yr asesiadau technegol a gynhaliwyd yn arbennig ansawdd yr aer, sŵn, ecoleg ac asesiad o berygl llifogydd. O ganlyniad, mae'r dyluniad a'r cynllun wedi'u datblygu'n fanwl er mwyn paratoi ar gyfer cyflwyno cais cynllunio. "

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyrir mai'r isod yw'r prif ystyriaethau cynllunio ynghylch yr achos hwn. Y man cychwyn yw'r CDLI ac asesiad yn erbyn polisiau allweddol a pholisiau cynllunio cenedlaethol, fel y nodir isod.

Egwyddor y Datblygiad

Mae polisi Cenedlaethol (PCC) a lleol (CDLI) yn cydnabod bod gan Sipsiwn a Theithwyr anghenion llety penodol, a dylid nodi'r anghenion hynny drwy asesiad o anghenion a galw am dai.

Mae'r ddarpariaeth polisi genedlaethol yn deillio o'r gofynion a nodir yn Neddf Tai (Cymru) 2014 (y Ddeddf Tai), sy'n gosod dyletswydd gyfreithiol ar awdurdodau lleol i sicrhau bod anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr yn cael eu hasesu'n briodol a bod yr angen a nodwyd am leiniau yn cael ei fodloni, yn unol ag adran 101 (1),

"Mae'n rhaid i awdurdod tai lleol, ym mhob cyfnod adolygu, gynnal asesiad o anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr sy'n byw neu'n ymgynnull yn ei ardal."

"Mae PCC yn dilyn o'r Ddeddf Tai drwy gadarnhau'r gofyniad bod yn rhaid i anghenion llety a pholisiau cynllunio cysylltiedig gael eu nodi a'u cynnwys mewn cynlluniau datblygu. Parthed â hyn, mae PCC, paragraff 9.2.21 yn dweud,

*"Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol asesu **anghenion llety teuluoedd Sipsiwn**. Mae'n bwysig felly bod gan awdurdodau cynllunio lleol bolisiau ar gyfer darparu safleoedd Sipsiwn yn eu cynlluniau datblygu. Wrth lunio polisiau, dylai awdurdodau cynllunio lleol ymgynghori â darparwyr tai cymdeithasol, cynrychiolwyr Sipsiwn a Theithwyr a thirfeddianwyr mewn ardaloedd sy'n debygol o fod yn briodol ar gyfer safleoedd Sipsiwn, yn unol â'u Cynllun Cynnwys Cymunedau"*.

Yn ychwanegol at y Ddeddf Tai a PCC, mae Llywodraeth Cymru wedi cynhyrchu'r Cynllun Galluogi Sipsiwn Roma a Theithwyr, 2018 (gan ddisodli'r fframwaith teithio at ddyfodol gwell ar gyfer gweithredu a'r cynllun cyflawni, 2011). Diben y cynllun hwn yw darparu strategaeth benodol sy'n ceisio gwella'r canlyniadau ar gyfer cymunedau Sipsiwn a Theithwyr (yn ogystal â'r gymuned

Roma). Er y nodir nad yw'r ddogfen hon yn ddogfen gynllunio, a'i bod felly'n canolbwyntio ar nifer o faterion nad ydynt yn ymwneud â chynllunio, mae ystyriaethau materol perthnasol yn dal i gael eu hystyried, gan gynnwys:

- Gofyniad i sicrhau y canolbwyntir ar sicrhau bod digon o safleoedd preswyl a thramwy Sipsiwn a Theithwyr sy'n briodol yn ddiwylliannol yn cael eu creu yng Nghymru;
- Cam gweithredu i sicrhau bod digon o leiniau'n cael eu darparu i ddiwallu'r anghenion a nodwyd (sef Sipsiwn a Theithwyr) ledled Cymru a fydd yn arwain at Lywodraeth Cymru yn craffu ar Asesiadau o Lety Sipsiwn a Theithwyr er mwyn sicrhau eu bod yn gadarn, ac er mwyn monitro awdurdodau lleol bob blwyddyn i sicrhau bod digon o leiniau ar gael; a
- Cam gweithredu i sicrhau bod awdurdodau lleol yn cael cymorth i ddatblygu rhwydwaith o safleoedd Pontio ledled Cymru i hwyluso ffordd o fyw nomadaidd y Sipsi a'r Teithiwr.

Mae Cylchlythyr 005/2018 yn darparu'r fframwaith cyffredinol y gall y system gynllunio yng Nghymru ei ddarparu ar gyfer y gymuned Sipsiwn a Theithwyr. Mewn perthynas ag ardaloedd atal dros dro, mae'r Cylchlythyr yn darparu canllawiau clir, fel a ganlyn:

"Pan fydd awdurdod lleol yn cael profiad o wersylloedd anawdurdodedig oherwydd bod Sipsiwn a Theithwyr yn 'pasio trwy' ardal ac nad oes gan yr awdurdod gyflenwad digonol o leiniau pontio, gellid nodi manau aros dros dro ar gyfer meddiannaeth tymor byr. Mae manau aros dros dro yn helpu i leihau gwersylloedd anawdurdodedig gan atal materion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol tra'n hwyluso ffordd draddodiadol o fyw Sipsiwn a Theithwyr. Rhaid i fannau aros dros dro ddarparu ar gyfer gwaredu gwastraff, cyflenwi dŵr a glanweithdra o leiaf. Fodd bynnag, mae manau aros dros dro yn ateb tymor byr yn unig, yn hytrach nag un hirdymor. Nid ydynt yn dynodiadau cynllunio ac ni ddylid mynd i'r afael â hwy drwy bolisiau dyrannu defnydd tir mewn cynlluniau datblygu."

O ran y datganiad hwn, nodir bod y Cyngor Sir wedi dilyn y safbwynt polisi cenedlaethol i'r graddau eu bod wedi nodi'r angen i ddarparu manau aros dros dro i fynd i'r afael â mater parhaus ar yr Ynys yn ymwneud â gwerysloedd diawdurdod. Aed i'r afael â'r mater hwn drwy'r GTAA, sydd yn ei dro wedi arwain at ddewis y safle hwn. At hynny, mae'r Cyngor hefyd yn cydnabod bod manau aros dros dro yn fesurau dros dro yn rhinwedd y ffaith nad ydynt wedi'u cynnwys ar gyfer polisiau dehol ar safleoedd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Yn ogystal â hynny, ystyrir bod y cyfleusterau a ddarperir o fewn y datblygiad arfaethedig yn gyson â'r datganiad hwn, yn ogystal â'r cyngor arall a geir yn y Cylchlythyr.

Yn ogystal â'r safbwynt polisi cenedlaethol, mae'r polisi lleol a gynhwysir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol fel a ganlyn:

Mae polisi TAI 8 yn ceisio hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod datblygiadau newydd yn cyfrannu at gymysgedd cydnaws o dai, gan gyfeirio at yr angen i wneud darpariaeth ar gyfer anghenion tai penodol, sy'n cynnwys llety i Sipsiwn a Theithwyr.

Mae maen prawf 1 Polisi TAI 19 yn ei gwneud yn ofynnol sefydlu angen llety ar gyfer lleiniau Sipsiwn a Theithwyr. Yn seiliedig ar ganlyniadau'r asesiad anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr diweddaraf a gynhaliwyd ar y cyd â Chyngor Gwynedd yn 2016, mae Cyngor Sir Ynys Môn o'r farn bod angen safleoedd i letya manau aros dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr. Ar ben hynny, mae Llywodraeth Cymru wedi dod i'r casgliad bod Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr (GTAA) yn darparu asesiad rhesymol o'r angen presennol ac yn y dyfodol am lety i Sipsiwn a Theithwyr ar Ynys Môn (a Gwynedd).

Mae maen prawf 3 yn ei gwneud yn ofynnol ystyried a ellir lleoli'r lleiniau arfaethedig ar safle awdurdodedig sy'n bodoli eisoes. Gan nad oes safleoedd awdurdodedig ar yr ynys ar hyn o bryd, cafodd safleoedd amgen eu hystyried a'u diystyru oherwydd diffyg addasrwydd, cyn nodi'r safle arfaethedig. Wrth adolygu addasrwydd y safle arfaethedig, barnwyd y gallai manau aros dros dro penodol gyflawni swyddogaeth werthfawr o ran darparu llety i deuluoedd sy'n ymweld, a lleihau creu gwerysloedd diawdurdod. Dyma safbwynt a gefnogwyd ymhellach yng Nghylchlythyr 005/2018 'Cynllunio ar gyfer safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Sioeau'.

Ar sail yr hyn uchod, ystyrir bod digon o dystiolaeth o safbwynt polisi cenedlaethol a lleol i gefnogi egwyddor y datblygiad hwn. Yn genedlaethol, mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwmo i sicrhau bod awdurdodau lleol yn nodi ac yn darparu safleoedd priodol sy'n addas ar gyfer llety Sipsiwn a Theithwyr, a thrwy'r GTAA, mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi bodloni ei rwymedigaethau, sydd, yn ei dro, wedi arwain at hyrwyddo'r safle hwn yn unol â pholisi, canllawiau a Chyngor Cenedlaethol.

Caiff derbynoldeb pellach y datblygiad, y tu hwnt i'w egwyddor, ei ystyried yn fanwl isod.

Lleoliad y Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r safle arfaethedig yn y cefn gwlad, gan ei fod y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ynglŷn â hyn, mae Cylchlythyr 005/2018 'Cynllunio ar gyfer Sipsiwn, Teithwyr a Siewmyn yn dweud:

"Gellir rhoi caniatâd i ddatblygu safleoedd Sipsiwn a Theithwyr y tu allan i ffiniau'r anheddiad yn amodol ar feini prawf cynaliadwyedd a nodir yn y polisi cynllunio cenedlaethol os nad oes unrhyw safleoedd realistig, addas ar gael o fewn neu gerllaw ffiniau'r anheddiad i letya Sipsiwn a Theithwyr."

Yn ganolog i ystyried addasrwydd lleoliadol ar gyfer unrhyw ddatblygiad penodol mae angen cydymffurfio â Pholisi PS 5. Yn y polisi hwn nodir yr angen i gyflawni datblygu cynaliadwy, y mae ei egwyddorion yn cynnwys hyrwyddo defnyddio tir a seilwaith yn effeithiol, lleihau'r angen am deithio gan drafnidiaeth breifat, a rheoli'r perygl o lifogydd.

Gan adlewyrchu polisi cynllunio cenedlaethol, mae Policy PCYFF 1 yn ceisio rheoli datblygiad newydd yn y cefn gwlad agored. Mae'n arwain datblygiadau newydd priodol i safleoedd o fewn ffiniau datblygu, ond mae hefyd yn cydnabod y gall rhai defnyddiau tir fod yn briodol ar safleoedd y tu allan i ffiniau datblygu neu fod angen lleoliad cefn gwlad arnynt. Mae'n nodi'r angen am gynigion ar gyfer datblygu ar safleoedd y tu allan i ffiniau datblygu er mwyn dangos eu bod yn cydymffurfio â pholisïau eraill yn y cynllun neu fod lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae polisi TAI 19 yn cefnogi rhyddhau tir i ddarparu lleiniau i Sipsiwn a Theithwyr mewn lleoliadau na fyddent fel arfer yn cael eu rhyddhau i'w datblygu at ddibenion preswyl ac mae'n rhestru 10 maen prawf y mae'n rhaid eu dilyn:

1. Nodir bod angen llety ar leiniau Sipsiwn a Theithwyr;
2. Lle y bo'n bosibl, bydd y safle yn rhesymol o agos at wasanaethau a chyfleusterau lleol;
3. Ni ellir ei gynnal ar safle awdurdodedig;
4. Nid yw ffactorau amgylcheddol, gan gynnwys sefydlogrwydd y ddaear, tir halogedig, ac agosrwydd at leoliadau peryglus, yn gwneud y safle'n amhriodol ar gyfer datblygiad preswyl oni bai bod y mesurau lliniaru yn bosibl ac yn gymesur;
5. Gellir ei wasanaethu gyda dŵr, trydan a rheoli gwastraff;
6. Lle y bo'n briodol, mae safonau a dyluniad y datblygiad yn dangos bod sylw dyledus wedi'i roi i Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 a chanllaw arfer da Llywodraeth Cymru o ran dylunio safleoedd Sipsiwn-Teithwyr yng Nghymru;
7. Ni fyddai unrhyw effaith afresymol ar gymeriad a golwg yr ardaloedd cyfagos gan gynnwys yr effaith ar amwynder preswyl y meddianwyr cyfagos neu amodau gweithredu'r busnesau presennol;
8. Nid oes unrhyw effeithiau andwyol ar ardaloedd sydd wedi'u dynodi fel rhai o bwysigrwydd rhyngwladol neu genedlaethol ar gyfer bioamrywiaeth a thirwedd;
9. Bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth y lleiniau i Sipsiwn a Theithwyr; ac
10. Nad yw datblygiad sy'n agored iawn i niwed wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2.

Nodwyd bod nifer fawr o wrthwynebiadau gan y cyhoedd i'r datblygiad arfaethedig wedi codi mater o ran cydymffurfio â TAI19, yn benodol o ran meini prawf 2, 4, 6, 7, 8 a 10. Fel yr amlinellwyd yn

gynharach yn yr adroddiad hwn, byddai'r asesiad polisi hwn yn mynd i'r afael ag ystyried y pwyntiau gwrthwynebu hyn.

Ystyrir bod polisi TAI 19 yn darparu'r meini prawf sylfaenol wrth ystyried addaswydd safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac felly rhoddir ystyriaeth haeddiannol iddynt yn y broses o wneud penderfyniadau, yn enwedig mewn perthynas ag addaswydd lleoliad y safle .

O ran pob un o feini prawf y polisi, yr ystyriwyd y datblygiad yn eu herbyn, darperir y sylwadau canlynol:

1. Nododd asesiad anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr Ynys Môn a Gwynedd 2016 (GTAA) fod angen defnyddio safleoedd fel manau aros dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr ar hyd y A55 ar Ynys Môn, un yn ardal Caergybi ac un yng nghanol yr Ynys. Nododd y GTAA hefyd fod y safle hwn yn lleoliad posibl a fyddai'n caniatáu ar gyfer cymryd camau gorfodi yn erbyn gwersylloedd diawdurdod, gan sicrhau na fyddai dadleoli'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr o safleoedd diawdurdod yn digwydd heb ddewis arall, a gwneud darpariaeth awdurdodedig. Mae'r GTAA wedi'i gefnogi gan Lywodraeth Cymru ac mae ei ganfyddiadau yn cyd-fynd â gofynion polisi cenedlaethol ac yn ymestyn o'r Ddeddf Tai i'r Cynllun Galluogi Sipsiwn, Roma a Theithwyr, 2018 ac i'r gyfundrefn gynllunio drwy PCC.
2. Er y cydnabyddir bod y safle yn cael ei symud yn gorfforol o'r cyfleusterau a'r gwasanaethau agosaf a ddarperir yn Llanfairpwll (yn ogystal â Gaerwen i'r cyfeiriad arall), ystyrir, serch hynny, fod hyn yn cael ei liniaru yn rhinwedd lleoliad y safle yn union gyfagos i arhosfan bysiau sy'n darparu mynediad parod ar drafnidiaeth gyhoeddus i wasanaethau a chyfleusterau yn Llanfairpwll a Gaerwen; mae'r ddwy ohonynt o fewn amser teithio rhesymol. Caiff y ddau anheddiad eu nodi fel canolfannau gwasanaethau lleol ym mholisi PS 17 (Strategaeth Aneddiadau), ac felly maent yn cynnig ystod o gyfleusterau a gwasanaethau y gallai meddianwyr y safle arfaethedig gael mynediad iddynt yn ystod eu harhosiad dros dro ar y safle.
3. Nid oes safleoedd awdurdodedig ar Ynys Môn ar hyn o bryd ac o ystyried hyn ni ellir bodloni unrhyw ddarpariaeth amgen o'r fath.
4. Nid oes unrhyw ffactorau amgylcheddol a fyddai'n atal datblygu a defnyddio'r safle hwn i gynnal man aros at ddefnydd Sipsiwn a Theithwyr.
5. Gall y gofynion sylfaenol a amlinellir o dan y polisi ddarparu gwasanaeth digonol ar gyfer y safle ac mae'r ymgeisydd wedi dangos y bydd y gwasanaethau hyn yn cael eu darparu o fewn y datblygiad arfaethedig.
6. O ran y maen prawf hwn, nodir yn gyntaf fod Llywodraeth Cymru Canllaw ar Arferion Da o ran Dylunio Safleoedd Sipsiwn-Teithwyr yng Nghymru wedi cael ei olynu gan Lywodraeth Cymru Dylunio Canllawiau Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr Mai 2015, ers cyhoeddi'r CDLI. Gan ddefnyddio'r canllaw wedi'i ddiweddarau, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig wedi'i gynllunio i fodloni'r safonau a amlinellir yn y canllaw ar gyfer manau aros dros dro ac felly mae'r datblygiad yn bodloni gofynion polisi yn hyn o beth.
7. Cydnabyddir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar yr ardal leol, yn rhinwedd y ffaith ei fod yn cael ei leoli mewn ardal o gefn gwlad agored sydd heb ei datblygu ar hyn o bryd. Er gwaethaf hyn, mae'r effaith wedi'i chynnwys yn y gymdogaeth ac ni thbyr y bydd effaith weledol neu amwynder sylweddol yn cael ei chreu i'r anheddiad agosaf (Star) oherwydd bod yr A55 yn ei gwahanu'n ffisegol oddi wrth y safle. At hynny mae'r eiddo preswyl agosaf wedi'i leoli tua 70m i ffwrdd ac mae eto wedi'i wahanu'n gorfforol a pheidir ei gynnwys yn y safle gan yr A55 - ystyrir bod pellter hwn, a phresenoldeb ffordd ddeuol Gogledd Cymru yn arwyddocaol o ran lliniaru effeithiau posibl a allai fodoli rhwng yr anheddiad presennol a'r datblygiad arfaethedig ac fe'i nodir fel un o'r ffactorau penderfyniadol yn y detholiad cychwynnol o'r safle hwn. Ar ben hynny, mae lleoliad y safle tua 100 m o'r tir a feddiennir gan y busnes agosaf (Peninsula Windows) ar groesffordd Star ac ni thbyr bod unrhyw wrthdaro posibl rhwng y datblygiad arfaethedig a'r safle hwn a fyddai'n effeithio ar weithgareddau gweithredol y busnes.
8. Nid yw'r safle ei hun wedi'i leoli mewn ardal a ddynodwyd fel un sydd o bwysigrwydd rhyngwladol neu genedlaethol ar gyfer bioamrywiaeth a thirwedd, ac nid yw wedi'i chynnwys yn y rhestr o safleoedd cofrestredig o dan Atodiad 7 y CDLI.

9. Yn gynwysedig yn y Cynllun Rheoli Safle a gyflwynwyd, mae'r ymgeisydd wedi nodi y bydd y Cyngor (Gwasanaethau Tai) yn cymryd rheolaeth dros reoli'r safle o ddydd i ddydd. Ystyrir bod hwn yn drefniant addas a fydd, o'i gymharu â menter breifat, yn gallu rheoli'r ffordd y rheolir y safle yn briodol er budd y meddianwyr, y cymunedau lleol o gwmpas, a'r cyhoedd yn gyffredinol. At hynny, o fewn y cynllun rheoli safle, nodwyd y bydd rheolwr safle yn cael ei benodi y mae ei gyfrifoldebau'n cynnwys - ymysg pethau eraill - preswylwyr sy'n mewngofnodi ac yn allgofnodi. Unwaith eto, ystyrir bod hyn yn ddigon i reoli'r safle yn effeithiol a byddai'n sicrhau y cedwir meddiannaeth y caeau ar gyfer y gymuned Sipsiwn a Theithwyr yn unig.

10. Mae'n werth nodi bod y gwrthwynebwyr wedi tynnu sylw at y ffaith bod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n bennaf mewn parth perygl llifogydd C1 (ardaloedd o'r gorlifdir sy'n cael eu datblygu a'u gwasanaethu gan seilwaith sylweddol, gan gynnwys amddiffynfeydd rhag llifogydd.) gydag ardaloedd bach o'r safle o fewn parth C2 (Ardaloedd o'r gorlifdir heb seilwaith amddiffynnol sylweddol rhag llifogydd). Mae gwrthwynebwyr o'r farn bod y tresmasu hwn i mewn i barth C2 yn fethiant polisi sylfaenol o dan TAI 19 ac felly dylai arwain at wrthod y cais hwn. Yn hyn o beth, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad o ganlyniadau llifogydd (Capita. Diwygiad FCA 003. 25 Mehefin 2018). Yn yr asesiad hwn, yr ystyrir ei fod yn bodloni'r gofynion a'r methodolegau a amlinellir yn TAN 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd, 2004, penderfynwyd bod y safle mewn gwirionedd wedi'i leoli ym Mharth Llifogydd 1 CNC/ Parth Llifogydd A TAN 15 (ystyrir nad oes fawr ddim risg o lifogydd afonol na llanwol/arfordirol.). Mae'r adroddiad hwn, ei gynnwys a'i ganfyddiadau, wedi'u hadolygu gan CNC sy'n cytuno â'i gasgliadau a'i argymhellion a'r safbwynt cefnogi a ddangoswyd gan yr ymgeisydd mewn perthynas â'r parth llifogydd. O ystyried hyn, nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn parth C2 ac felly mae'n cydymffurfio â meini prawf y polisi.

Yn ogystal â'r meini prawf a restrir uchod, nid oes gofyniad o fewn polisi TAI 19 i safle ar gyfer mannau aros dros dro gael ei leoli o fewn ffiniau datblygu. At hynny, nid yw polisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol yn eithrio safleoedd y tu allan i aneddiadau ar gyfer darparu lleiniau i Sipsiwn a Theithwyr.

Rhoddyd ystyriaeth i gynnwys y llythyrau gwrthwynebu mewn perthynas â'r meini prawf polisi hyn, ond yn yr achos hwn nid ystyrir bod y pwyntiau a godwyd yn dadlau'n ddigon ac yn ddiamwys yn erbyn cydymffurfio â'r polisi.

Hefyd, mae'n bwysig ystyried y sylwadau a godwyd gan Bangor Back Lane Residents Association a Travelling Ahead wrth ystyried y polisi hwn. Yn hyn o beth, mae'r ddau grŵp cymunedol yn codi pryderon ynglŷn â'r cynllun a'r cyfleusterau a ddarperir o fewn y safle; tra'n mynegi angen am safleoedd tramwy dros fannau aros dros dro. Er yr ystyrir bod y sylwadau hyn yn ddilys ac y dylid eu cymryd o ddifrif fel dynodwr barn y gymuned Sipsiwn a Theithwyr, er hynny, credir mai diben y cais hwn yw asesu'r addasrwydd am fan stopio dros dro ac nid safle tramwy. O ystyried hyn, ac o gofio'r angen a nodwyd am fan aros dros dro o fewn y GTAA, yn ogystal â'r cyfleusterau, y cynllun a dyluniad y safle sy'n cydymffurfio â gofynion Canllawiau Dylunio Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr Llywodraeth Cymru Mai 2015 (maen prawf 6) mae'r datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried yn dderbyniol o dan bolisi TAI 19.

Tirwedd a Gweledol:

Mae polisi PS 19 yn ceisio diogelu ac, lle y bo'n briodol, gwella'r amgylchedd naturiol, gan adlewyrchu pwysigrwydd amgylcheddol dynodiadau statudol rhyngwladol a chenedlaethol, o'u cymharu â dynodiadau lleol statudol ac anstatudol. Nid yw'r safle arfaethedig o fewn yr AHNE nac Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r safle yn gorwedd o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 12: Dwyrain Canolbarth Sir Fôn. Disgrifir ansawdd coridor yr A55 fel isel. Mae'r safle ei hun yn anhynod. Fe'i cynhwysir o fewn ffiniau'r A55 a'r A5. Mae Star i'r gogledd o'r A55 ac fe'i dosberthir fel Clwstwr ym Mholisi PS 17. Mae nifer o eiddo masnachol yn gorwedd ar yr A5 i'r gorllewin o'r safle. Oherwydd cyfyngiant y safle rhwng dwy briffordd fawr, ei agosrwydd at Star a datblygiadau eraill ar hyd yr A5 yn ogystal â'r brif reilffordd sy'n rhedeg i'r de o'r A5, mae'n rhesymol dod i'r casgliad fod tresmasiad

y safle arfaethedig i gefn gwlad yn gyfyngedig. Nodir o'r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad y cedwir rhywfaint o'r llystyfiant presennol, bod yno eisoes blannu priffordd aeddfed i'r gogledd orllewin o'r safle, a chynigir gwrych bytholwyrdd ar hyd y ffin ddeheuol. Nodir hefyd fod lliw arfaethedig y ffens acwstig wedi'i ddewis er mwyn helpu i leihau effaith yr agwedd hon ar y datblygiad a defnyddir porfa wedi'i hatgyfnerthu yn y brif ardal gylchredeg. Mae'r cynllunio priffyrdd presennol hefyd yn helpu i sgrinio'r datblygiad o Star. Nid yw'n ofynnol i safleoedd gael eu sgrinio'n gyfan gwbl o'r golwg. Y nod yw ceisio sicrhau eu bod yn cael digon o dirlunio yn hytrach na'u hynysu.

Mae polisi PCYFF 4 yn ei gwneud yn ofynnol i geisiadau ddangos ystyriaeth briodol i asesiadau cymeriad tirwedd ac elfennau eraill sy'n gysylltiedig â cheisio sicrhau bod datblygiad newydd yn cael ei integreiddio'n dda yn yr ardal o'i gwmpas er gwaethaf y newid anochel i gymeriad a golwg y safle o gae nas defnyddiwyd i ardal ddatblygedig swydd wedi'i llenwi â lloriau caled ac ati ac am gyfnodau byr gan garafanau.

Yn hyn o beth, mae'r awdurdod cynllunio wedi ymgynghori â Swyddog Tirlunio'r Cyngor, sydd wedi ystyried canfyddiadau'r arfarniad tirwedd a gweledol a gyflwynwyd ac nad yw wedi cynnig unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ar sail potensial effaith ar y dirwedd.

O ystyried hyn, ystyrir bod y dyluniad a'r cynllun arfaethedig wedi cymryd i ystyriaeth yn briodol safbwyntiau lleol a sgrinio naturiol, fel y cynghorir o fewn y disgrifiad o gymeriad y dirwedd yn ogystal â PCYFF 4. At hynny, mae'r mesurau lliniaru arfaethedig yn ceisio integreiddio'r datblygiad arfaethedig ymhellach i'r safle.

Nododd Swyddog Tirlunio'r Cyngor mai'r rhwystr acwstig yw'r rhan fwyaf amlwg o'r datblygiad a hefyd bod effaith weledol yr elfen hon yn cael ei hystyried yn yr LVA a bod yr effaith yn niwtral/yn fach yn seiliedig ar sensitifrwydd y derbynydd.

Yn benodol, mae'r LVA yn canfod y rhagwelir y bydd yr effeithiau ar eu mwyaf o fan gwylio statig yn Star, fodd bynnag mae hon yn olygfa eang ac felly er y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ymyrraeth weladwy o fewn y dirwedd, byddai hefyd yn nodwedd fach o'r olygfa. Mae golygfeydd eraill o'r A55 yn fyr ac yn fwy amgaaedig, yn enwedig wrth deithio i'r gorllewin.

Ar sail y Rhagair, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni polisi PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod ystyriaeth briodol wedi'i rhoi i gymeriad y dirwedd a bod mesurau lliniaru priodol wedi'u cynnwys i wrthbwysio unrhyw effeithiau gweledol posibl ar yr ACT .

Traffig a Chludiant:

Mae polisi TRA 4 yn gofyn bod y datblygiad yn osgoi niwed andwyol i ddefnydd diogel ac effeithiol y priffyrdd. Bwriad manau aros dros dro yw darparu llety ar sail tymor byr i Sipsiwn a Theithwyr wrth deithio a defnyddio'r safle i ddarparu llety o'r fath na fyddai'n ymestyn teithiau hirbell i ffwrdd o'r prif rwydwaith ffyrdd i rwydwaith o lwybrau gwledig.

Mae'r datganiad cefnogi cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cynnig hwn yn tynnu sylw at rinweddau'r safle arfaethedig yn ogystal â manylion am y trefniadau mynediad, gan ddatgan "*Byddai pwynt mynediad diogel ar gyfer cerbydau newydd yn cael ei ddarparu ar gyfer y safle ar ei ffin ddeheuol, gan ddarparu mynediad uniongyrchol i'r A5.*" *Derbyniwyd sefyllfa'r llain welededd ac amlygrwydd gan Adran Briffyrdd CSYM. Er mwyn gwneud y gyffordd yn fwy diogel ac er mwyn hwyluso mynediad o fewn y safle, darperir goleuadau ar y A5 a ger y blociau amwynder o fewn y safle.*"

Er y cydnabyddir yn ddiamau fod yr A5 yn parhau i fod yn ffordd gyflym a phrysur, a bod hyn hefyd wedi achosi cryn dipyn o sylwadau gan aelodau o'r cyhoedd ar sail diogelwch traffig ffyrdd, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o ran ei effeithiau ar drafnidiaeth. Ystyrir bod y mynediad arfaethedig, y lleiniau gwelededd a rheolaeth y safle i gyd yn cyfuno i sicrhau bod unrhyw gerbydau sy'n troi i mewn ac allan o'r safle yn gwneud hynny mewn ffordd briodol sydd wedi ei rheoli'n ofalus gan darfu cyn lleied â phosibl ar y gerbyffordd. At hynny, yn sgil derbyn y trefniadau mynediad, y cynllun mynediad a'r lleiniau gwelededd arfaethedig gan yr awdurdod priffyrdd, ystyrir nad yw'r

pwyntiau gwrthwynebu, er eu bod yn ddilys, yn drech na chydymffurfiaeth y datblygiad arfaethedig â'r CDLL.

Yn olaf, gan y bydd 10 llain, nodir hefyd nad ystyrir lefel y symudiadau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn yn arwyddocaol i'r fath raddau fel bod angen asesiad arall o'r effeithiau ar drafnidiaeth.

Amwynder:

Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn gofyn am ystyried effeithiau ar iechyd, diogelwch neu amwynder trigolion lleol, defnyddwyr eraill tir ac eiddo neu nodweddion y gymdogaeth oherwydd nifer o ffactorau a nodir yn y polisi, gan gynnwys sŵn a mygdarth. Mae Clwstwr Star wedi'i leoli ar ochr ogleddol yr A55 ac felly nid yw'r safle yn cyffinio ag anheddau yn uniongyrchol ac mae wedi'i wahanu'n ffisegol oddi wrth yr anheddiad cyfagos. Ar y sail hon, ystyrir ei bod yn rhesymol dod i'r casgliad na fyddai'r gweithgarwch a gynhyrchir gan y defnydd arfaethedig, h.y. carafanau sy'n cyrraedd ac yn gadael a meddiannaeth dros dro ar y safle yn cael effaith andwyol ar amodau byw'r preswylwyr presennol yn Star. At hynny, mae graddfa arfaethedig y datblygiad, graddau'r gwahaniad rhwng anheddiad Star, adeiladau eraill a'r safle arfaethedig yn awgrymu na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn dominyddu'r anheddiadau presennol.

Yn ogystal â hynny, ystyrir bod y triniaethau arfaethedig i'r ffin (gan gynnwys ffensys a gwrychoedd), tirlunio meddal a rhwystr acwstig yn ddigonol i ddarparu dull amgylchu addas, yn ogystal â lefel briodol o breifatrwydd pan edrychir arno o'r A5 ond cydbwysir hyn ag angen i sicrhau nad yw'r safle'n teimlo fel gwerysll sydd wedi'i gau i ffwrdd i'r amgylchedd y tu allan. O ran effaith sŵn, ystyrir bod y rhwystr acwstig ar 3m o uchder yn ddigonol i fynd i'r afael ag effeithiau sŵn mewnol yn unol â TAN 11: Sŵn. Ar y pwynt hwn, fodd bynnag, ystyrir bod nifer o wrthwynebiadau yn trafod y methiant i fodloni meini prawf Sefydliad Iechyd y Byd o ran lefelau sŵn yn allanol. Er bod hyn yn cael ei nodi, a'i godi yn yr Adroddiad Asesiad Effaith Sŵn sy'n cyd-fynd â'r datblygiad arfaethedig, mae angen cydbwysio hyn hefyd â'r safbwynt polisi cyffredinol y dylai datblygiadau o'r fath gael eu lleoli ar lwybrau a ddefnyddir gan y gymuned Sipsiwn a Theithwyr er mwyn atal gwerysllod diawdurdod eraill rhag ymddangos. O ystyried hyn, caiff yr effaith sŵn yn allanol ei lliniaru i ryw raddau gan y rhwystr acwstig, a chaiff yr effaith yn allanol - ac o dan argymhellion y WHO- ei hystyried yn dderbyniol, ar y cyfan.

Perygl Lifogydd:

Gan adlewyrchu polisi cenedlaethol, mae polisi PS 6 yn mynnu bod datblygiadau yn cael eu lleoli i ffwrdd o ardaloedd lle ceir perygl o lifogydd a'i nod yw lleihau'r perygl cyffredinol o lifogydd yn ardal y cynllun ac ardaloedd y tu allan iddo oni ellir dangos yn glir nad oes unrhyw risg neu y gall y risg eu rheoli. Nodir nad yw'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd C ac felly bod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt perygl llifogydd, at hynny nid yw CNC yn cynnig unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad arfaethedig ar y sail hon.

Ecoleg

Mae polisi strategol PS 19 yn ceisio rheoli datblygu er mwyn cadw a, lle y bo'n briodol, gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir yr ardal. Mae'r polisi yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion datblygu, wrth asesu cais cynllunio, "*ddiogelu neu wella bioamrywiaeth drwy rwydweithiau o seilwaith gwyrdd/Glas*". Ategir hyn ymhellach gan bolisi AMG 5, sy'n darparu meini prawf ar gyfer asesu effeithiau datblygiadau ar fioamrywiaeth.

Yn hyn o beth, nodir y byddai'r cynllun gosodiad cyffredinol a'r cynllun cynefin cam 1 yn dangos colled bioamrywiaeth gyffredinol ar y safle. Mewn achos o'r fath, mae polisi AMG 5 yn cynghori y gellir cefnogi datblygiad pan:

1. Nad oes unrhyw safleoedd boddhaol eraill ar gael ar gyfer y datblygiad;
2. Mae'r angen am y datblygiad yn gorbwysio pwysigrwydd y safle o ran cadwraeth natur leol; ac
3. y cynhwysir mesurau lliniaru neu iawndal priodol.

Yn seiliedig ar y 3 maen prawf hyn, ystyrir 1) nad oes unrhyw safleoedd amgen boddhaol eraill, fel y'u mynegwyd gan y GTAA, 2) yr angen am y datblygiad hwn er mwyn rheoli gwersylloedd anawdurdodedig drwy ddarparu cyfleuster aros awdurdodedig a fyddai'n gorbwysu cadwraeth natur leol yn yr ardal arbennig hon, a 3) mae'r cynnig yn cynnwys mesurau lliniaru fel y'u mynegir yn yr asesiad ecolegol a gyflwynwyd.

Er gwaethaf hyn, ac ar gyngor ymgynghorydd ecolegol y Cyngor, cytunir bod yn rhaid gwneud ymrwymiad cliriach i gamau lliniaru sy'n cynnwys creu cynefinoedd a sicrhau bod yr argymhellion yn Adran 7 yr adroddiad asesu yn cael eu rhoi ar waith. Yn yr achos hwn, ystyrir ei fod yn briodol mynd i'r afael â'r fath faterion fel amodau cynllunio gohiriol.

At hynny, mae'r adroddiad asesiad ecolegol a gyflwynwyd wedi nodi na nodwyd unrhyw gofnodion rhywogaethau a warchodir ar safle'r cais, ac mai gwerth cyfyngedig oedd i'r safle ar gyfer rhywogaethau a warchodir oherwydd y cynefin gwael ac oherwydd ei fod yn gymharol hynysu o'r dirwedd ehangach yn rhinwedd ei leoliad rhwng ffyrdd yr A55 a'r A5. Yn ogystal, mae'r adroddiad ystlumod a gyflwynwyd yn dangos risg is i ystlumod.

O gofio hyn, nid ystyrir bod unrhyw effeithiau arwyddocaol ar rywogaethau a warchodir, a byddai hyn yn golygu bod angen asesiad pellach wrth benderfynu ar y cais hwn.

Yr Amgylchedd Hanesyddol

Nid yw'r safle datblygu yn cynnwys unrhyw ddynodiadau statudol y gallai'r datblygiad hwn effeithio arnynt. O ystyried hyn, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn amharu ar yr amgylchedd hanesyddol nac yn cael effaith andwyol fel arall. Nodir bod nifer o wrthwynebiadau'n cyfeirio at lwybr hanesyddol yr A5 yn y lleoliad hwn, ond nid yw'r llwybr hwn yn destun unrhyw ddynodiad statudol, na'n gynnwysedig yn Atodiad 7: Atodlen o Safleoedd neu Ardaloedd Gwarchodedig y CDLI. At hynny, nid ystyrir bod y defnydd o'r A5 fel llwybr twristiaid i Gaergybi yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y datblygiad hwn.

Ystyriaeth yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod fframwaith ar gyfer awdurdodau lleol ledled Cymru i sicrhau'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy' (diwallu anghenion y presennol heb gyfaddawdu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hunain anghenion) yn cael ei fodloni. Mae Adran 4 y Ddeddf yn rhoi ar waith nifer o nodau llesiant y mae'n rhaid i awdurdodau geisio eu cyflawni er mwyn bodloni'r awdurdod hwn. Mae'r nodau hyn yn cynnwys cyflawni 'Cymru o gymunedau cydlynus', sy'n cynnwys cymunedau deniadol, hyfyw, diogel sydd â chysylltiadau da, a 'Chymru o ddiwylliant bywiog ac iaith Gymraeg ffyniannus', sy'n cynnwys Cymdeithas sy'n hyrwyddo ac yn gwarchod diwylliant, treftadaeth a'r iaith Gymraeg.

Wrth asesu'r datblygiad arfaethedig, gwelwyd ei fod - i raddau llai neu fwy - yn bodloni ac nad yw'n gwrthdaro â nodau'r saith nod llesiant fel a ganlyn:

Cymru lewyrchus. Nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â'r nod hwn, sy'n chwilio am Gymdeithas arloesol, gynhyrchiol a charbon isel sy'n cydnabod terfynau amgylchedd byd-eang ac sydd felly'n defnyddio adnoddau'n effeithlon a chymesur.

Cymru gydnherth. Nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn achosi unrhyw wrthdaro arwyddocaol â'r amgylchedd naturiol a fyddai'n gwrthdaro â'r nod hwn.

Cymru iachach. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cefnogi nac yn gwrthdaro â'r nod hwn, sy'n ceisio hyrwyddo cymdeithas lle mae lles corfforol a meddyliol pobl yn cael ei uchafu.

Cymru sy'n fwy cyfartal. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cefnogi'r nod hwn yn uniongyrchol, sy'n ceisio hyrwyddo cymdeithas sy'n galluogi pobl i gyflawni eu potensial ni waeth beth fo'u cefndir neu eu hamgylchiadau.

Cymru o gymunedau cydlynus. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cyfle i ddarparu ateb dros dro dichonadwy i'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr sy'n symud drwy'r Ynys, yn ogystal â chyflawni'r nod o greu amgylchedd saf a diogel ar gyfer y gymuned hon.

Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cefnogi nac yn gwrthdaro â'r nod hwn, sydd â'r nod o gymdeithas sy'n hyrwyddo ac yn gwarchod diwylliant, treftadaeth a'r iaith Gymraeg.

Cymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu'n gadarnhaol ar lefel gymdeithasol yn arbennig, sy'n cefnogi amcan y nod hwn.

7. Casgliad

O ystyried y cymorth polisi a drafodir yn yr adroddiad hwn, ystyriaethau perthnasol eraill ynghyd ag asesiad o'r effeithiau a restrir uchod, ystyrir y dylid cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad ac Amodau

Caniatáu, yn ddarostyngedig i'r amodau a restrir isod gydag awdurdod wedi'i ddirprwyo i Bennaeth Cynllunio i ychwanegu, diwygio neu ddileu amodau yn ôl yr angen.

(01) Cychwynnir ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef heb fod yn hwyrach na diwedd pum mlynedd gan ddechrau ar ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Caiff y datblygiad a ganiateir drwy hyn ei gyflawni yn unol â'r cynlluniau cymeradwy canlynol:

AGS-CAP-ELS-01-DR-L-1001 Diwygiad P01;
AGS-CAP-ELS-01-DR-L-1003 Diwygiad P01;
AGS-CAP-HSC-01-DR-C-0201 Diwygiad P01;
AGS-CAP-HFE-01-DR-C-0301 Diwygiad P01;
AGS-CAP-HFE-01-DR-C-0302 Diwygiad P01;
AGS-CAP-HDG-01-DR-C-0501 Diwygiad P03;
AGS-CAP-HGT-01-DR-C-0601 Diwygiad P01;
AGS-CAP-HLG- 01-DR-C-1301 Diwygiad P01; a

AGS-CAP-HML-01-DR-C-0001 Diwygiad P01

oni bai y gofynnir fel arall i gael ei gymeradwyo o dan delerau'r caniatâd hwn ac fel y caniatawyd oddi ar hynny.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth

(03) Er gwaethaf y wybodaeth a gyflwynwyd, ac a gymeradwywyd drwy hyn, ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb neu ddraenio gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus ac y dylai cael ei ryddhau i Afon Braint, heblaw y cytunwyd fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio, mewn ymgynghoriad â Dŵr Cymru.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n draenio'n briodol ac er mwyn amddiffyn unplygrwydd y rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

(04) Er gwaethaf y wybodaeth a gyflwynwyd, ac a gymeradwywyd drwy hyn, bydd yr ymgeisydd yn darparu datganiad a chynllun i fynd gydag ef sy'n dangos dull clir a chadarn sy'n lliniaru'r risg posibl o gerbydau'n aros ar y briffordd gyhoeddus i rywun ddod i agor y gataiau. Caiff y datganiad a'r cynllun eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio a chant eu cymeradwyo, cyn dechrau'r datblygu ar y safle.

Rheswm: Atal effeithiau niweidiol ar weithredu diogel y briffordd gyhoeddus ac er mwyn diogelwch cerddwyr a cherbydau.

(05) Caiff y cyswllt arfaethedig i gerddwyr, a gymeradwyir drwy hyn, ei adeiladu a'i roi ar waith cyn meddiannu'r safle a bydd yn aros yn ei le drwy'r amser ar ôl hynny.

Rheswm: Er mwyn diogelwch cerddwyr a cherbydau.

(06) Caiff y fynedfa ei gosod a'i hadeiladau yn union unol â'r cynllun a gyflwynwyd, darluniad Rhif "AGS-CAP-HDG-01-DR-C-0501 rev. P03" cyn i'r defnydd a gymeradwyir drwy hyn ddechrau ac ar ôl hynny caiff ei chadw, sicrheir bod dim rhwystrau parhaol, ac y caiff ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Atal effeithiau niweidiol ar weithredu diogel y briffordd gyhoeddus ac er mwyn diogelwch cerddwyr a cherbydau.

(07) Rhaid i'r fynedfa gael ei hadeiladu gyda'i graddiant heb fod yn fwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl ochr agos y gerbyffordd gyfagos.

Rheswm: Atal effeithiau niweidiol ar weithredu diogel y briffordd gyhoeddus ac er mwyn diogelwch cerddwyr a cherbydau.

(08) Rhaid i'r fynedfa gael ei hadeiladu gydag ymlediaidau 2.4 metr gan 215 metr ar y naill ochr neu'r llall. O fewn y weledigaeth hon, caniateir llinellau nad ydynt yn fwy nag 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbyffordd gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Atal effeithiau niweidiol ar weithredu diogel y briffordd gyhoeddus ac er mwyn diogelwch cerddwyr a cherbydau.

(09) Rhaid i'r fynedfa gael ei chwblhau gydag arwyneb bitmen ar gyfer y 5 metr cyntaf o ymyl ochr agos y briffordd sirol gyda'r system ddraenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac mewn trefn weithio berffaith cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gael ei gychwyn.

Rheswm: Atal dŵr ffo rhag cael ei ollwng ar y ffordd.

(10) rhaid cwblhau'r maes parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a'i gadw wedyn at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Er lles amwynderau preswyl i feddianwyr a diogelwch mewnol ar y safle.

(11) bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Cyfnod Adeiladu cynhwysfawr a chadarn llawn gan gynnwys:-

- I. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr y safle ac ymwelwyr
- II. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- III. Storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
- IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yw'n briodol)
- V. Oriau a diwrnodau gweithredu; a
- VI. Rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a dosbarthu.

Caiff y Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Cyfnod Adeiladu hwn ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio, gan ymgynghori â'r awdurdod priffyrdd cyn i'r gwaith datblygu ddechrau ar y safle.

Rheswm: Er budd diogelwch cerddwyr a cherbydau ac er budd rheoli traffig priodol ar y safle yn ystod y gwaith adeiladu.

(12) Bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno cyfrifiadau dylunio ategol cefnogi cyfrifiadau dylunio ar gyfer y system ddraenio dŵr wyneb gwanedig. Caiff yr wybodaeth hon ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio cyn dechrau ar y gwaith datblygu ar y safle.

Rheswm: Er budd draenio'r safle yn briodol

(13) Er gwaethaf yr wybodaeth gymeradwy, bydd unrhyw goed, planhigion neu wrychoedd, a gynhwysir yn y datblygiad at y diben penodol o ddarparu sgrinio gweledol, sy'n marw yn cael eu disodli ar sail tebyg am debyg, oni chytunir fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio.

Rheswm: Er bydd amwynderau gweledol a phreswyl.

(14) rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno datganiad dull yn nodi bod yr holl argymhellion a ddisgrifir yn adran 7 o'r adroddiad asesiad ecolegol a gyflwynwyd yn cael eu dilyn a'u mabwysiadu. Bydd y datganiad dull hwn yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio cyn i'r datblygiad ddechrau ar y safle.

Rheswm: Er mwyn cadw ac amddiffyn buddiannau ecolegol y safle datblygu.

(15) Er gwaethaf y wybodaeth a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd drwy hyn, bydd yr ymgeisydd yn darparu cynlluniau a ddiweddarwyd sy'n dangos ardal(oedd) a ddiffinnir yn gadarn o blannu newydd ar gyfer llwyni a glaswelltir. At hyn, bydd yr ardaloedd o lwyni bytholwyrdd arfaethedig yn cael eu plannu yn lle hynny â chelyn a/neu ffawydd fel dewis arall gyda dail llydan sy'n agosach at ystyriaethau ecolegol brodorol. Caiff y cynllun hwn ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio, cyn unrhyw waith datblygu ar y safle sy'n perthyn i'r cynllun plannu.

Rheswm: Er mwyn gwella buddiannau ecolegol y safle a diogelu amwynder gweledol a phreswyl.

(16) Ni chaiff unrhyw ddatblygu (gan gynnwys stripio'r pridd uchaf neu waith sylfaen arall) ei wneud hyd nes bod manyleb am raglen o waith archeolegol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio. Caiff y datblygu ei wneud a'r holl waith archeolegol ei gwblhau yn union unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Er mwyn diogelu buddiannau archeolegol lleol.

(17) Caiff adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol yn ôl amod (16), ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rheswm: Er mwyn diogelu buddiannau archeolegol lleol.

Gwybodaeth:

(01) Hysbysir yr ymgeisydd y dylid rhoi ystyriaeth ar y cam adeiladu er mwyn hwyluso'r broses o ôl-ffitio TCC, pe bai problemau safle'n dod yn codi yn y dyfodol.

(02) Argymhellir i'r ymgeisydd ymgysylltu â Heddlu Gogledd Cymru ar baratoi unrhyw welliannau i'r dyfodol neu fanylion pellach i Gynllun Rheoli Safle.

(03) Cynghorir yr ymgeisydd y byddai angen trwydded randdirymiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer unrhyw ddatblygiad a fyddai'n torri'r amddiffyniad a roddir i Fadfallod Dŵr Cribog o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd). At hynny, ni ellir ond awdurdodi trwydded os:

- a. Nid oes dewis boddhaol arall.
- b. Ni fydd y weithred a awdurdodir yn niweidiol i gynnal a chadw poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chynefin naturiol; a
- c. Mae'n rhaid bod y gwaith datblygu a awdurdodir at ddibenion diogelu iechyd neu ddiogelwch y cyhoedd, neu am resymau hanfodol eraill sydd o'r budd mwyaf i'r

cyhoedd, gan gynnwys y rhai sydd o natur gymdeithasol neu economaidd a chanlyniadau buddiol sydd o bwysigrwydd sylfaenol ar gyfer yr amgylchedd.

- (04) Argymhellir y dylai'r ymgeisydd gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru ynghylch sut y gellir mabwysiadu'r canllawiau a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Egwyddorion Arweiniol ar gyfer Tir Halogedig gan Asiantaeth yr Amgylchedd (GPLC 1, 2 a 3), Mawrth 2010 mewn perthynas â'r datblygiad hwn.
- (05) Ni fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb ffordd sy'n dod i mewn i'r safle o ganlyniad i'r datblygiad
- (06) Ei gyfrifoldeb ef ei hun fydd unrhyw addasiadau, adleoli a/neu amddiffyn unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd fe'i cyflawnir ar ei draul ei hun.
- (07) Gwneir y droetffordd a/neu groesfan lain ymyl sy'n ofynnol mewn cysylltiad â'r datblygiad hwn ar ei draul gan yr Awdurdod Priffyrdd, eu Hasiantau neu Contractwr cymeradwy arall cyn i'r fynedfa gael ei defnyddio a'i chwblhau cyn cychwyn y defnydd ohoni.
- (08) Gwneir y llwybr troed a/neu'r groesfan lain ymyl sy'n ofynnol mewn cysylltiad â'r datblygiad hwn ar ei draul gan yr Awdurdod Priffyrdd, eu Hasiantiaid neu Contractwr cymeradwy arall cyn i'r fynedfa gael ei defnyddio a'i chwblhau cyn cychwyn y defnydd ohoni.
- (09) Os bydd ef/hi'n dewis cyflawni'r gwaith ei hun, dylid cynghorir Ymgeisydd i wneud cais ysgrifenedig i Gyfarwyddwr Corfforaethol Priffyrdd, Cludiant ac Eiddo er mwyn cael y caniatâd angenrheidiol, fel sy'n ofynnol o dan Adran 171 Deddf Priffyrdd, 1980 i gyflawni gwaith o fewn y briffordd ar gyfer ffurfio llwybr ffordd a neu groesfan lain ymyl.
- (10) Mae'n ofyniad o dan y gyfraith i gyflawni hysbysiad llwyth annormal i'r heddlu ac i'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd o dan "The Motor Vehicle (Authorisation of Special Types) General Order 2003"
- (11) Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59 Deddf Priffyrdd 1980 "Adennill treuliau oherwydd traffig eithriadol", i adennill iawndal am unrhyw ddifrod a wneir i briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.
- (12) Bydd yn rhaid cael caniatâd gan yr awdurdod hwn o dan adran 23 o Ddeddf Draenio Tir 1991 i sianelu'r ffos ddraenio'r tir i ddarparu mynedfa i gerbydau.
- (13) Cynghorir yr ymgeisydd y gallai fod angen Trwydded Gweithgarwch Perygl Llifogydd gan Gyfoeth Naturiol Cymru er mwyn gollwng dŵr wyneb i Afon Braint.
- (14) Dim ond i safleoedd sy'n gallu profi eu bod wedi'u cofrestru'n eithriedig, neu wedi'u trwyddedu o dan y Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol y dylid gwaredu gwastraff adeiladu. Mae gofyniad cyfreithiol (gofynion Dyletswydd Gofal adran 34 o Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990) ar berchennog y safle, y contractwr ac ati i sicrhau bod ailddefnyddio neu waredu'r gwastraff hwn yn briodol a'i fod yn cydymffurfio â'r Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol. O dan ofynion Dyletswydd Gofal, rhaid cynhyrchu a chadw nodiadau trosglwyddo gwastraff priodol. Mae unrhyw wastraff a fewnforir fel rhan o'r gwaith adeiladu hefyd yn ddarostyngedig i Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2010. Dylai'r ymgeisydd sicrhau bod ganddo/ganddi eithriadau/caniatadau priodol ar gyfer y gweithgareddau gwastraff.

- (15) Dylai dulliau atal llygredd fod ar waith ar gyfer unrhyw waith sy'n digwydd ar ochr ddwyreiniol y safle yn agos at Afon Braint. Dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol o gynnwys y Canllaw Atal Llygredd diweddaraf o ran gweithio ger dŵr h.y. GPP5 drwy wefan Netregs.
- (16) Dylid bod yn ofalus gyda phob gwaith sy'n cynnwys concrid er mwyn peidio â llygru cyrsiau dŵr. Rhaid trin unrhyw ddŵr sy'n cyffwrdd â concrit gwlyb fel dŵr halogedig ac ni ddylid caniatáu iddo gael ei ollwng i unrhyw gwrs dŵr. Pe bai llygredd i ddigwydd, dylid hysbysu Cyfoeth Naturiol Cymru ar unwaith ar 03000 653000.
- (17) Dylai'r holl danwydd, olew a chemegau a ddefnyddir ar y safle gael eu storio mewn storfa dan glo sydd wedi'i byndio i 110% o gynhwysedd y cyfaint cyfan a gaiff ei storio. Dylai pecynnau gorlif olew fod ar gael mewn mannau allweddol ar y safle i ddelio ag unrhyw olew sy'n gollwng. Dylai'r holl staff ar y safle fod yn ymwybodol o'u lleoliad a dylent gael hyfforddiant ar eu defnyddio.
- (18) Cynghorir yr ymgeisydd y dylid tynnu prysgwydd naill ai y tu allan i gyfnod mis Mawrth i ddiwedd mis Awst, neu ar ôl i ecolegydd cymwys gynnal archwiliadau.
- (19) Cynghorir yr ymgeisydd bod rhaid i'r gwaith Cloddio gael ei orchuddio dros nos, neu ei fyndio gydag ochrau ar lethr.
- (20) Cynghorir yr ymgeisydd na ddylai'r datblygiad achosi unrhyw niwsans oherwydd llwch, mygdarth, sŵn, arogleuon neu olau artiffisial.
- (21) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud rhwng yr adegau canlynol: 0800 – 1800 (Dydd Llun i Ddydd Gwener); 0800 – 1300 (Dydd Sadwrn) a dim gweithio ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.
- (22) Argymhellir bod yr ymgeisydd yn gwneud gwaith adeiladu yn unol â dogfen CIRIA – C650 C741, 2015 – *Environmental Good Practice On Site (Fourth Edition)*.
- (23) Cynghorir yr ymgeisydd y dylid darparu bwrdd gwybodaeth ar y safle i arddangos manylion megis rheolau safle, gwybodaeth cysylltu mewn argyfwng, diogelwch tân, gwybodaeth gyffredinol am feddygon ac ati

This page is intentionally left blank

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

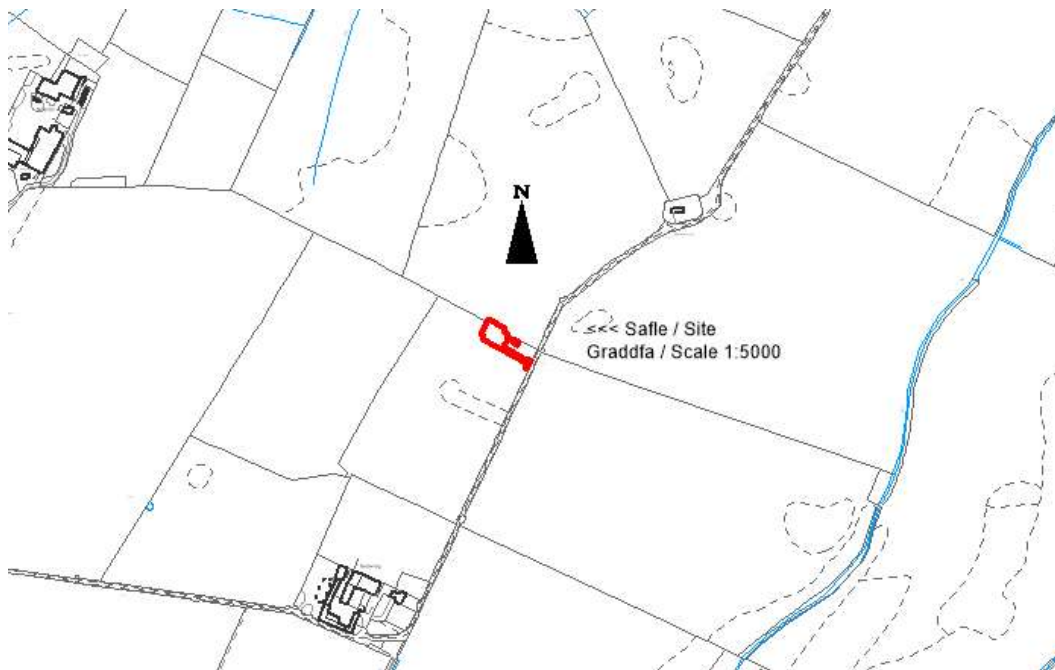
Rhif y Cais: **14C245B/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Bethan Jones

Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amodau (04) (mannau pasio) a (07) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 14C245A (newid defnydd adeilad allanol i annedd) er mwyn diwygio'r dyluniad a gymeradwywyd a lleihau nifer y manau pasio o ddau i un ynghyd â thynnu amod (06) (cofnod ffotograffig) ar dir i'r gogledd o / Application under Section 73 for the variation of conditions (04) (passing bays) and (07)(approved plans) of planning permission reference 14C245A (conversion of outbuilding into a dwelling) so as to amend the approved design and reduce the number of passing bays from two to one together with the removal of condition (06) (photographic record) on land north of

Bodwrog, Tyn Lon



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell penderfyniad hollt, sef y dylid caniatáu rhan o'r cais a gwrthod rhan arall ohono.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (04) (llecynnau pasio) ac (07) cynlluniau wedi'u cymeradwyo) a thynnu amod (06) (cofnod ffotograffig) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 14C245B/VAR (trosi adeilad allanol yn annedd) yn Rhos Bella, Llansadwrn.

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad anghysbell ac agored sy'n edrych dros Eglwys restredig St Twrog.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynnig yn welliant ar y cynnig a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais cyfeirnod 14C245B/VAR ac a yw ymgynghorai arbenigol yn fodlon i amod (07) (mannau pasio) gael ei amrywio ac amod (06) (cofnod ffotograffig) i gael ei dynnu.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

TAI7 – Addasu Adeiladau Allanol Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

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

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

Awdurdod Priffyrdd – Bodlon fod 1 llecyn pasio yn dderbyniol yn lle 2 fel a gymeradwywyd eisoes. Cadarnhad y gellir amrywio amod (04) yn unol â hynny.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Bodlon y gellir dileu amod (06) (cofnod ffotograffig).

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod i eiddo gerllaw trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisiau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Ionawr, 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C245 – Cais llawn i drosi adeilad allanol yn annedd, creu mynedfa newydd o gerbydau ynghyd â gosod tanc septig ar dir i'r gogledd o Bodwrog, Tyn Lôn – Gwrthodwyd 17/02/16

14C245A – Cais llawn i drosi adeilad allanol yn annedd, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod tanc septig ar dir i'r gogledd o Bodwrog, Tyn Lon – Caniatawyd 23/11/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 14C245A lle rhoddwyd caniatâd ar gyfer newid defnydd ac estyniad i'r annedd ar y 23/11/16.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y rhoddir caniatâd i addasu adeiladau allanol at ddefnydd preswyl dim ond os cânt eu defnyddio at ddefnydd cyflogaeth, ac os nad yw hyn yn opsiwn, petai'r datblygiad yn gallu darparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli ar safle'r cais mae'n rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli?
- A yw'r addasiadau i'r caniatâd yn well na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cais rhif 14C245A ar y 23/11/16 ac mae'n debygol o gael ei weithredu.

Amod (07) (Cynlluniau a Gymeradwywyd)

Mae'r newidiadau a gynigir yn y cais cyfredol fel a ganlyn:-

- Codi estyniad er mwyn cynnwys ystafell wely ar y llawr cyntaf.
- Drychiad cefn – newid 2 drws fel a gymeradwywyd eisoes yn 2 ffenestr ac ail leoli'r drwsau gwydr yn agosach at gongl yr adeilad.
- Drychiad blaen – gosod golau ychwanegol yn y to, newid drws gwydr yn ffenestr a gosod agoriad drws gwydr ychwanegol ar y drychiad ochr.

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, rhaid i unrhyw gais i drosi adeilad allanol yn annedd preswyl gael ei wneud at ddefnydd busnes neu er mwyn darparu annedd fforddiadwy; fodd bynnag, mae sefyllfa wrth gefn a chaniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle. Felly, rhaid ystyried a yw'r cais yn welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais cynllunio 14C245A. Ni ystyrir bod yr estyniad a'r newidiadau y cyfeirir atynt uchod yn welliannau i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol o dan gais 14C245A. Bydd yr estyniad arfaethedig yn codi crib presennol yr adeilad allanol o un llawr i ddau llawr gan olygu colli cymeriad yr adeilad a'r nodweddion yn groes i'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG) ar Drosi Adeiladu mewn Ardalodedd Gwledig. Nid yw'r newidiadau i'r drwsau a'r ffenestri yn llwyddo i barchu cymeriad yr adeilad allanol. Mae'r SPG yn nodi y dylid defnyddio agoriadau presennol er mwyn cadw cymeriad adeilad a lleihau effaith unrhyw waith. Dylid cadw o agoriadau newydd i'r nifer leiaf bosibl ac ystyried cyfanswm maint yr adeilad. Wedi ystyried yr uchod, ystyrir bod yr elfen hon y cais yn annerbyniol.

Amod (04) (Mannau Pasio)

Mae'r ymgeisydd hefyd yn dymuno amrywio amod (04) yn ymwneud â manau pasio. Roedd y cais cynllunio gwreiddiol yn nodi y dylid darparu 2 fan pasio. Mae'r ymgeisydd bellach yn gofyn am gael darparu dim ond un man pasio. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod hyn yn dderbyniol ac maent yn fodlon i'r amod gael ei amrywio yn unol â hynny.

Amod (06) (Cofnod Ffotograffig)

Mae'r ymgeisydd wedi gofyn am gael dileu'r amod hwn, fodd bynnag mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y dylai'r amod gael ei ollwng yn hytrach na'i ddileu. Darparwyd tystiolaeth ffotograffig gyda'r cais cynllunio ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r dystiolaeth ffotograffig a ddarparwyd gyda'r cais. Gellir rwan gollwng yr amod.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae preswylwyr yr eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 06/07/18. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl 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 bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

Cymeradwyo

Amrywio amod (04) (Mannau Pasio) – Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn dderbyniol darparu 1 man pasio yn lle 2 fel a gymeradwywyd yn flaenorol.

Dileu amod (06) (Cofnod Ffotograffig) – Mae gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau bod y dystiolaeth ffotograffig yn dderbyniol ac y gellir tynnu'r amod hwn.

Gwrthod

Amrywio amod (07) (Cynlluniau wedi'u cymeradwyo) – Ystyrir bod y cais blaenorol 14C245B/VAR yn debygol o gael ei weithredu, fodd bynnag ni ystyrir y newidiadau yn welliannau i'r cynllun a gymeradwywyd eisoes. Bydd yr elfen hon o'r cais felly'n cael ei gwrthod.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn berthnasol iddo yn cael ei ddechrau arno cyn 23/11/21.

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

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

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio a throi o'r briffordd er budd diogelwch hwylustod defnyddwyr y briffordd gyfagos.

(03) 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: I alluogi cerbydau i ddod oddi ar y briffordd er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

(04) Bydd man pasio yn cael ei ddarparu fel a ddangosir mewn coch ar y cynllun lleoliad a dderbyniwyd ar 01/06/2018. Bydd y man pasio fel y'i cymeradwywyd ar gael i'w ddefnyddio cyn y bydd unrhyw ran arall o'r datblygiad yn cael ei ddechrau.

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

(05) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch na 1 metr uwchlaw

lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle a'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal.

Rheswm: Darparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(06) Cyn y bydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys dymchwel, clirio'r safle neu stripio) yn digwydd, rhaid cynnal cofnod ffotograffig llawn o'r adeilad. Rhaid cymeradwyo'r cofnod gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn iddo gael ei gadw gyda'r Cofnod Amgylcheddol Hanesyddol.

Mae amod (06) wedi'i ollwng o dan gais 14C245B/VAR.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau a effeithir arnynt gan y cynigion a bod cofnod yn cael ei gadw o fewn y parth cyhoeddus ar gyfer cyfeirio atynt yn y dyfodol a gwneud gwaith ymchwil.

(07) Rhaid bwrw ymlaen â'r datblygiad yn unol â'r canlynol, a gyflwynwyd dan gyfeirnod 14C245B/VAR, ac yn unol â gofynion yr amodau a osodwyd:

Cynllun Lleoliad	Derbyniwyd ar 1/6/18 a gyflwynwyd gyda chais cynllunio 14C245B/VAR
Cynllun Bloc Arfaethedig	Cyflwynwyd â Chais Cynllunio 14C245A
Cynlluniau Llawr Arfaethedig	Cyflwynwyd â Chais Cynllunio 14C245A
Drychiadau Arfaethedig	Cyflwynwyd â Chais Cynllunio 14C245A
Arolwg Rhagarweiniol Rhywogaethau a Warchodir gan Green Man Ecology	Derbyniwyd 20/11/15 a Cyflwynwyd â Chais Cynllunio 14C245A
Adroddiad Strwythurol gan 'Datrys',	Rhagfyr 2015 a Chyflwynwyd â Chais Cynllunio 14C245A 14C245A.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

Gwrthod

(Amrywiad i amod (07) (Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd)

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried na fyddai'r cais yn llwyddo i barchu nodweddion a chymeriad yr adeilad gwreiddiol ac felly mae'r cais yn tynnu'n groes i ofynion Polisi TAI7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a chyngor sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9) a chyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig.

Drychiadau Arfaethedig (Gwelliannau)	Derbyniwyd 01/06/2018 Cyflwynwyd â chais Cynllunio 14C245B/VAR
---	---

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.

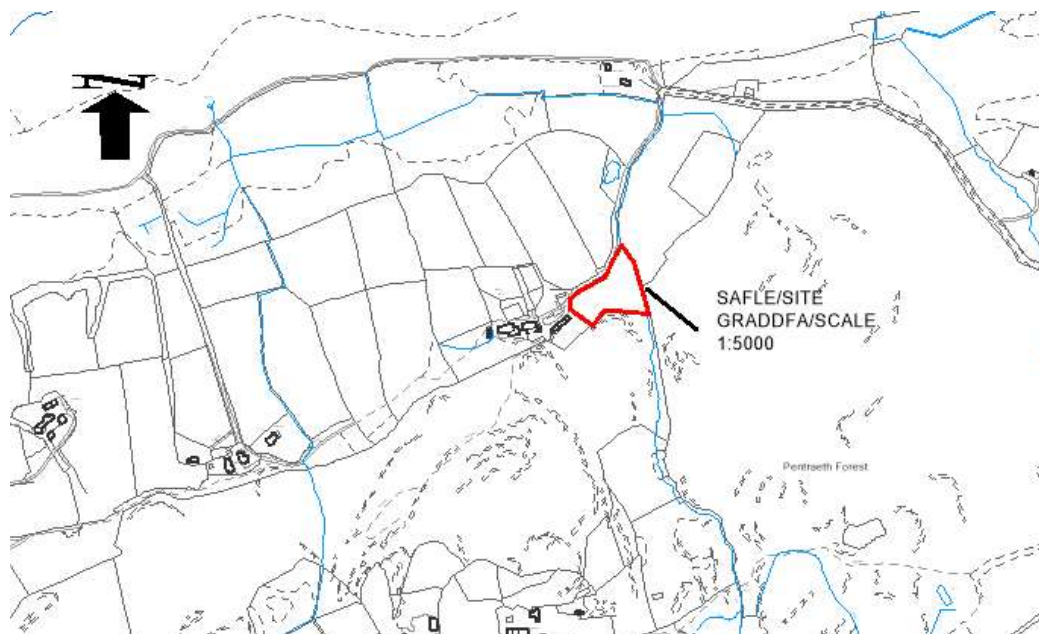
Rhif y Cais: **42C135F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Libby Bricknell

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 42C135C (Cais cynllunio hybrid: Cais amlinellol gyda'r holl wybodaeth o fynedfa, edrychiad, tirlunio, gosodiad a graddfa ar gyfer codi bloc stablau. Cais llawn ar gyfer gosod 4 pod gwyliau a man parcio) er mwyn diwygio dyluniad y podiau a gosodiad y maes parcio ynghyd a rhyddhau amod (09) (cynllun tirlunio) yn / Application under Section 73 for the variation of condition (11) (approved plans) of planning permission reference 42C135C (Hybrid application: Outline application with full details of access, appearance, landscaping, layout and scale for the erection of stable block. Full application for 4 holiday pods and car parking) so as to amend the design of the pods and the car parking layout and discharge condition (09) (landscaping scheme) at

Coch y Meiri, Wern y Wylan, Llanddona



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir y cais o dan Adran 73 er mwyn amrywio amod (11) (cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio 42C1356C er mwyn diwygio dyluniad y podiau a chynllun y maes parcio a chyflwyno manylion i gael gwared ar amod (09) (cynllun tirlunio) yn Coch y Meiri, Llanddona.

Cafodd y cais Hybrid presennol sef Cais Amlinellol gyda manylion llawn ynghylch mynediad, edrychiad, tirlunio, gosodiad a graddfa ar gyfer codi bloc stablau ynghyd â chais llawn am 4 o bodiau gwyliau a maes parcio ei gymeradwyo ar 20/02/2017 o dan gyfeirnod 42C135C.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yma yw bodolaeth y sefyllfa wrth gefn a natur bychan y newidiadau a fwriedir.

3. Brif Bolisiau

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu

TWR3 – Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwersylla amgen parhaol

ISA1 – Darpariaeth Isadeiledd

PS5 – Datblygu Cynaliadwy

AMG1 – Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Canllawiau Cynllunio Atodol "Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Ddinesig a Gwledig"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gofyn i'r amodau gwreiddiol gael eu cadw fel rhan o unrhyw ganiatâd a roddir.

Aelod Lleol (Margaret Murley Roberts) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Alan Roberts) – Dim Ymateb

Ymgynghorydd Tirlunio – Yn dilyn derbyn y cynlluniau diwygiedig mae'r cais yn cydymffurfio â pholisiau cynllun datblygu lleol.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd sef drwy osod rhybudd ger y safle, rhoi hysbysiaid personol i berchnogion eiddo cyfagos a drwy roi hysbyseb yn y wasg lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau yw 25/07/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw beth yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C135 – Cadw'r estyniad ar yr annedd yn Coch y Mieri, Wern Y Wylan, Llanddona. Caniatawyd 7/2/1997.

42C135A/LUC – Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer y defnydd presennol o'r estyniad i'r brif annedd fel preswylfan ar wahân, defnydd o dir ac adeiladau at ddibenion ceffylau a defnydd o garafân statig a sialé at ddefnydd gwyliau yn Coch y Meiri, Llanddona. Caniatawyd 22/10/2015.

42C135B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer podiau gwyliau a chodi adeilad i geffylau yn Coch y Mieri, Wern y Wylan, Llanddona. Dim angen AEA

42C135C – Cais Cynllunio presennol yn cynnig:- Cais amlinellol gyda manylion llawn am fynediad, edrychiad, tirlunio, gosodiad a graddfa ar gyfer codi bloc stablau. Cais llawn i leoli 4 o bodiau gwyliau a maes parcio yn Coch y Mieri, Wern y Wylan, Llanddona. Caniatawyd 20/02/2017.

42C135D/MIN – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes o dan ganiatâd cynllunio 42C135C er mwyn diwygio cynllun y podiau yn Coch y Mieri, Wern y Wylan, Llanddona. Caniatawyd 1/8/2017.

42C135D/MIN – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes o dan ganiatâd cynllunio 42C135C er mwyn diwygio cynllun y maes parcio yn Coch y Mieri, Llanddona. Dim penderfyniad hyd yma.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 42C135C.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Gan fod y cais wedi'i leoli o fewn yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE), ystyrir bod y cais yn groes i Bolisi TWR3 (Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gweryslla amgen parhaol) y CDLIC. Fodd bynnag, o gofio bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle, mae hynny felly yn hanfodol wrth benderfynu ar y cais hwn.

Cael Gwared ar Amod 09

Ystyrir y cynllun tirluno a gyflwynwyd gyda'r cais yn un derbynol, mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF4 o'r CDLIC ac o ganlyniad, gellir cael gwared ag amod 09.

Amrywiad Amod 11

Mae Amod 11 o ganiatâd cynllunio 42C135F yn rhestru set o gynlluniau y dylid cyflawni'r datblygiad arfaethedig yn unol â nhw.

Mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais sy'n ceisio amrywio dyluniad y podiau arfaethedig a'r manau parcio cysylltiedig. Ystyrir yr amrywiadau arfaethedig yn newidiadau cymharol fychan ac na fyddant yn cael effaith mor andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TWR3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa sydd ohoni yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar y safle eisoes.

Ystyrir bod y caniatâd cynllunio blaenorol sef 42C135C yn debygol o gael ei weithredu a bod yr amrywiadau arfaethedig a'r manylion a gyflwynir yn dderbynol o ran amrywio a gwaredu'r amodau perthnasol.

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

un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Yn dilyn gweithrediad y caniatâd hwn ni fydd unrhyw ran i'r uned gynllunio fel a welir wedi'i amlinellu mewn glas ar y lluniad L101 yn y cais cynllunio yn cael ei ddefnyddio fel safle carafanau ar gyfer lleoli unrhyw adeilad o fath sialé.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y maes hwn.

(03) Yn syth ar ôl gweithrediad y caniatâd hwn bydd y defnydd o'r uned breswyl/gwyliau ynghlwm â'r ysgubor presennol fel a amlinellir ar luniad L101 yn dod i ben.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(04) Bydd yr unedau gwyliau yn cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau yn unig; ni fydd yr unedau gwyliau yn cael eu defnyddio gan bobl fel rhywle i fyw ynddynt fel eu prif neu unig gartref; bydd y perchennog/gweithredwyr yn cadw cofrestr ddiweddar o holl enwau'r unigolion sy'n defnyddio'r unedau ar y safle ac o'u cyfeiriadau cartref a byddant yn gwneud y wybodaeth hon ar gael ar bob amser rhesymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(05) Bydd caniatâd y Cyngor yn cael ei geisio cyn i unrhyw waith o ddatblygu'r ysgubor ddechrau a hynny mewn perthynas â'r materion o ran gosodiad, graddfa, edrychiad yr adeilad, mynediad iddo a thirlunio'r safle.

Rheswm: Rhoddir y rhan hon o'r caniatâd ar ffurf amlinellol yn unig.

(06) Bydd cais am gymeradwyo'r materion wrth gefn ar gyfer yr ysgubor y cyfeiriwyd atynt eisoes yn cael eu gwneud ddim hwyrach na thair blynedd gan ddechrau â dyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Rhoddir y rhan hwn o'r caniatâd ar ffurf amlinellol yn unig.

(07) Bydd yr ysgubor a ganiateir yma at ddefnydd preifat deiliaid y prif annedd a'r rhai hynny sy'n aros yn yr unedau gwyliau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau diogelwch y briffordd.

(08) Bydd man pasio yn cael ei ddarparu ar hyd y briffordd sy'n arwain at y safle mewn lleoliad i'w gytuno arno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y man pasio yn cael ei gwblhau i lefel y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau yn ysgrifenedig ei fod yn fodlon ag ef, cyn y bydd unrhyw waith arall yn dechrau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau diogelwch y briffordd.

(09) Er y cynlluniau a gyflwynwyd, ni roddir caniatâd yma i unrhyw addasiadau nac ail-leoli nac i wneud unrhyw waith i'r llwybr cyhoeddus sy'n ffinio â'r safle.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(10) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir o dan gais cynllunio cyfeirnod 42C135C & 44C135F/VAR.

Dyddiad Derbyn	Rhif y Lluniad	Disgrifiad o'r Cynlluniau
24/10/2016	TB1 01B	Adrannau Safle
16/05/2018	B1 02 C	Pods – Arfaethedig
16/05/2018	B1 02	Pods – Arfaethedig
24/10/2016	B1 01A	Bloc Stablau – Arfaethedig
16/05/2018	SB1 01F	Cynllun Safle
24/10/2016	SP1 01	Cynllun Safle – Presennol
24/10/16	L1 01	Cynllun Lleoliad
02/07/2018	18/13/PP/01	Cynllun Tirlunio

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.

11.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

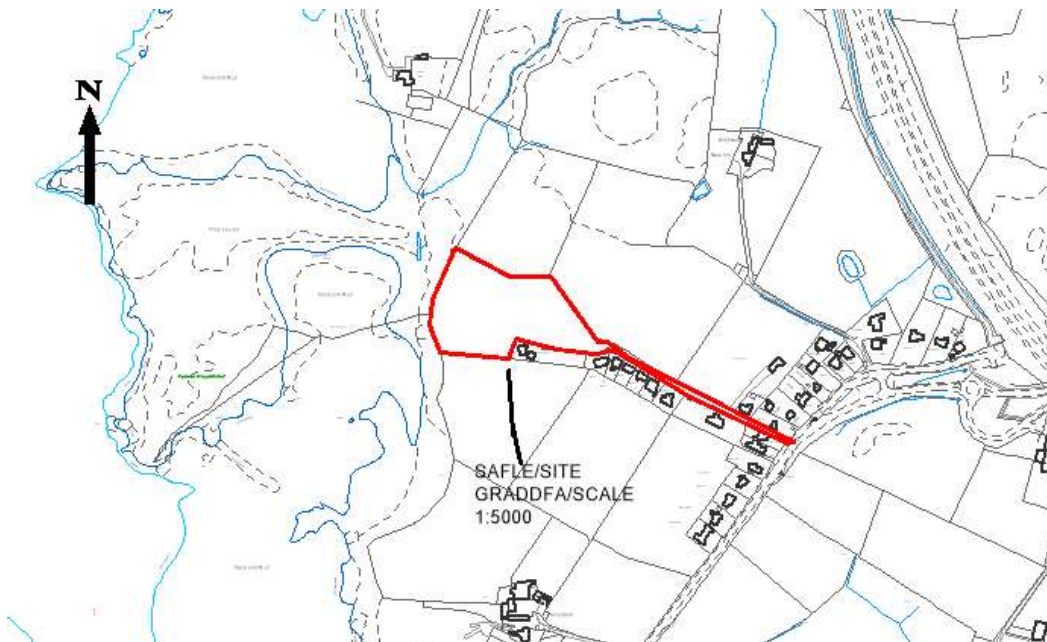
Rhif y Cais: **49C175C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Rachel Pursgrove

**Cais llawn ar gyfer newid defnydd y modurdy dwbl presennol i anecs hunangynhaliol yn /
Full application for conversion of the existing double garage into a self-contained annexe at**

Bryn Y Mor, Y Fali/Valley



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

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

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i uwch swyddog yn y cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i drosi garej bresennol yn anecs annibynnol.

Lleolir y safle tu allan i ffiniau datblygu'r Fali a Phont Rhyd y Bont ac mae wedi'i leoli gerllaw cae agored tu hwnt i gwrtil Bryn y Môr. Lleolir y safle mewn a ddynodwyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) yn edrych dros Y Lasinwen.

Bydd mynediad a thrac newydd yn cael ei adeiladu ynghyd â threfniadau parcio ceir newydd. Bydd ardal o bafin a decin yn cael ei adeiladu o gwmpas yr anecs newydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydy'r cynnig yn rhoi sylw i bryderon yr Arolygydd Cynllunio yn yr apêl a wrthodwyd ar 6 Ionawr, 2009 ac a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio

PS5 – Datblygu Cynaliadwy

PS6 – Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG1 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

TAI7 – Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio a Chymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor; fodd bynnag, tynnir sylw at y ffaith fod yr eiddo wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Aelod Lleol (Y Cyng. Gwilym O Jones) – Heb ymateb

Aelod Lleol (Y Cyng. Richard Dew) – Heb ymateb

Dŵr Cymru – Sylwadau

Awdurdod Priffyrdd – Dim sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol

Gosodwyd arwyddion ger y safle ac anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21 Mai 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

49C175 – Cadw stablau gyferbyn â Bryn y Môr, Ffordd Bryn y Môr, Fali – Cymeradwywyd 21/9/95

49C175A - Trosi adeilad allanol presennol yn annedd ynghyd ag adeiladu mynediad newydd i gerbydau ym Mryn y Môr, Ffordd Bryn y Môr, Fali - Gwrthodwyd 6/7/07

49C175B - Trosi adeiladau allanol presennol yn annedd ynghyd ag adeiladu mynediad newydd i gerbydau ym Mryn y Môr, Ffordd Bryn y Môr, Fali - Gwrthodwyd 10/4/08 - Gwrthodwyd yr Apêl 6/1/09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais cynllunio llawn i newid defnydd stabl yn anecs annibynnol, adeiladu trac mynediad a chyfleusterau parcio ceir. Mae'r cynnig yn golygu gwneud newidiadau sylweddol i ddrychiadau allanol yr adeilad, yn cynnwys gosod to brig llechi ar ben y strwythur to fflat presennol, a chreu agoriadau ar gyfer ffenestri a drysau.

Gellir disgrifio anecs preswyl fel llety atodol i'r prif annedd oddi fewn y cwrtil preswyl ac mae'n rhaid ei ddefnyddio at y diben hwnnw. Cydnabyddir y gallai ymestyn tŷ neu drosi adeilad allanol roi cyfle i ddarparu llety ar gyfer person sy'n amlwg yn gysylltiedig â'r sawl sy'n byw yn y prif annedd h.y. aelod dibynnol o'r teulu neu staff sy'n gweithio i breswylwyr y prif annedd. Bydd gosodiad, cynllun a'r berthynas ffisegol rhwng y tŷ a'r anecs arfaethedig yn ystyriaethau pwysig, yn ogystal â maint y llety a ddarperir. Y rheswm am hynny yw bod rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol osgoi rhoi caniatâd i dŷ newydd yn y cefn gwlad yn y lle cyntaf ac i leihau / osgoi'r risg y bydd yr anecs yn dod yn annedd annibynnol, ar wahân i'r tŷ annedd gwreiddiol. Mae hyn o bwys arbennig oherwydd bod y safle wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored.

Nodir nad oes cysylltiad rhwng yr anecs arfaethedig a'r prif dŷ. Er nad oes rhaid i anecs fod ar ffurf estyniad i'r prif dŷ mae ei berthynas swyddogaethol â'r prif annedd yn arbennig o berthnasol.

Egwyddor y Datblygiad: Lleolir y safle tu allan i ffin ddatblygu Y Fali a Phont Rhyd y Bont. Ystyrir ei fod wedi ei leoli mewn lleoliad cefn gwlad at ddibenion polisi cynllunio. O dan bolisi PCYFF1 mae'n rhaid i ddatblygiad tu allan i ffiniau datblygu ddangos ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y Cynllun, polisi cynllunio cenedlaethol neu fod lleoliad yn y cefn gwlad yn hanfodol.

Mae'r safle o fewn AHNE ddynodedig o dan Bolisi AMG1. Mae polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol mewn perthynas â datblygiad newydd mewn lleoliadau o'r fath yn eglur iawn – rhaid rheoli datblygiad newydd mewn ardaloedd o'r fath yn llym iawn ac, mewn perthynas â'r AHNE, y prif amcan yw diogelu a gwella ei harddwch naturiol.

Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg i'r gogledd a'r gorllewin o'r safle ar hyd yr arfordir tua'r dwyrain; ac mae'n ffurfio rhan o Lwybr Arfordir Cymru.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y bydd datblygiad tu allan i'r ffiniau datblygu hyn yn cael eu gwrthod oni bai ei fod yn cydymffurfio â pholisïau penodol yn y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos fod ei leoliad yn y cefn gwlad yn hanfodol. Mae'r ffiniau datblygu'n hanfodol er mwyn gwahardd datblygu amhriodol rhag cael eu lleoli yn y cefn gwlad.

Mae Polisi PCYFF2 yn datgan fod rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan fod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy.

Mae polisi TAI 7 yn datgan y bydd trosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl yn y cefn gwlad agored yn cael ei ganiatáu pan fodlonir pob un o'r meini prawf a ganlyn:

- Bod tystiolaeth nad yw gwneud defnydd economaidd o'r adeilad yn hyfyw
- Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm â datblygiad ehangach ar gyfer defnydd busnes
- Bod strwythur yr adeilad yn gadarn
- Nad oes angen addasiadau helaeth i alluogi'r bwriad
- Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw a nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

Nid yw'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth i ddangos nad yw gwneud defnydd economaidd o'r adeilad yn hyfyw a ni fwriedir i'r datblygiad ddarparu uned fforddiadwy. Cyflwynwyd arolwg strwythurol gyda'r cais cynllunio, sy'n datgan fod strwythur yr adeilad yn gadarn a bod angen ymestyn o leiaf 200mm ar y sylfaen bresennol. Byddai'r addasiadau arfaethedig a'r agoriadau ychwanegol yn fwy na mân addasiadau allanol. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys adeiladu trac mynediad newydd a chyfleusterau parcio ceir gydag ardal o bafin a decin o gwmpas yr anecs. Felly, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â meini prawf 1, 2 neu 4 Polisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Oherwydd maint yr addasiadau, natur annibynnol y defnydd preswyl (2 lofft, ystafell ymolchi, storfa, cegin/ardal fwyta) ei bellter oddi wrth y prif annedd ym Mryn y Môr a'r ffaith ei fod ar wahân iddo ac y byddai dreif, ardal barcio, ardal o ddecin a gardd ar wahân yn cael eu creu, mae'r cynnig yn debycach i annedd newydd yn y cefn gwlad nag anecs fyddai'n gweithredu fel llety atodol i Bryn y Môr.

Mae Polisi AMG1 yn datgan fod rhaid i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bwriad y polisi hwn yw sicrhau bod amcanion a nodau'r Cynlluniau Rheolaeth AHNE yn cael eu hystyried yn llawn wrth ystyried cynigion datblygu.

Mae'r Cynllun Rheoli AHNE yn datgan 'Mae rheoli'r AHNE yn gofyn am ddealltwriaeth o'r gwahanol gydrannau sy'n cyfuno i wneud pob AHNE yn nodedig ac yn bwysig yn genedlaethol. Prif gydrannau'r AHNEau yw eu **hadnoddau a gweithgareddau**. Adnoddau yw **nodweddion a rhinweddau arbennig yr ardal**, sy'n diffinio cymeriad yr AHNE. Mae cynnal yr adnoddau hyn yn ganolog i gynaliadwyedd yr AHNE.'

'Gweithgareddau yw'r pwysau, newidiadau a thueddiadau sydd un ai wedi cael effaith positif neu negyddol ar y rhinweddau arbennig, ac o ganlyniad lles yr AHNE. Cynrychiola'r gweithgareddau hyn elfennau amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol amrywiol yr AHNE a'i chymunedau. Mae nodi'r gweithgareddau sy'n effeithio'r adnoddau yn hanfodol i ddatblygu polisiâu effeithiol a anelir at warchod yr AHNE.'

Byddai'n rhaid i'r datblygiad ddiogelu neu wella'r AHNE, a bydd cynigion sy'n cael effaith sylweddol yn cael eu gwrthod oni bai fod yr angen am y datblygiad yn y lleoliad hwnnw a'r manteision yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal a pholisi cenedlaethol i ddiogelu'r safle a'r ardal honno.

Mae'r cynigion yn creu dreif newydd ar wahân, ardal barcio ceir a gardd. Ni ddarparwyd gwybodaeth am driniaeth i ffin yr ardd fel rhan o'r cynnig. Mae'r cynnig yn cynnwys gwneud newidiadau sylweddol i ddrychiadau allanol yr adeilad arfaethedig yn cynnwys gosod to brig newydd dros yr adeilad cyfan.

Gwrthodwyd cais cynllunio blaenorol i newid defnydd y stabl yn annedd gan y byddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad ac ymddangosiad yr AHNE. Yn ogystal, cafodd apêl ei wrthod a chadarnhaodd yr Arolygydd Cynllunio y canlynol:

'Byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal wledig o'i amgylch sydd wedi ei ddynodi'n AHNE.'

Ystyrir fod yr egwyddor o newid defnydd y stabl yn anecs yr un fath â'r hyn a gyflwynwyd yn y cais blaenorol. Byddai'r addasiadau arfaethedig a'r agoriadau ychwanegol yn golygu mwy na mân addasiadau allanol.

Byddai'r cynnig i drosi yn anecs yn atgyfnerthu ymhellach cymeriad preswyl y grŵp hwn o adeiladau ac yn gwanhau nodweddion gwledig y lleoliad ac yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE.

Felly, nid yw'r cynnig yn rhoi sylw i'r rheswm dros wrthod yr apêl flaenorol.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Hysbyswyd eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21 Mai 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad.

Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar y mwynderau y mae eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

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.

Ni fyddai defnyddio'r safle fel anecs preswyl yn cydymffurfio â darpariaethau Polisi TAI 7. Oherwydd ei lleoliad a maint a lefel y llety a ddarperir, gellir cymharu'r cynnig i uned breswyl annibynnol wedi'i lleoli yn y cefn gwlad agored sydd yn groes i Bolisi PCYFF1 a PCYFF2. Yn ogystal, ystyrir y byddai maint y datblygiad a'r newidiadau i'r adeilad yn gwanhau ymhellach nodweddion gwledig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, fyddai'n tynnu'n groes i Bolisi AMG1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a Pholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid oes modd ystyried y cynigion fel achos o addasu/trosi oherwydd y gwaith helaeth sydd angen ei wneud ac yn ogystal, ni phrofwyd nad yw defnydd busnes yn hyfyw ac nid yw'r cynnig yn uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Oherwydd hynny mae'r cynnig yn tynnu'n groes i ddarpariaethau Polisi TAI7 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017) a chynghor y Canllawiau Cynllunio Atodol Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

(02) Oherwydd ei lleoliad a lefel y llety a ddarperir gellir cymharu'r cynnig i uned breswyl annibynnol wedi ei lleoli yn y cefn gwlad agored ac ni chyflwynwyd cyfiawnhad ar sail menter wledig ac o'r herwydd mae'n tynnu'n groes i ddarpariaethau polisi PCYFF1 a PCYFF2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017), gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6 a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad).

(03) Byddai'r cynnig yn golygu gwneud

addasiadau sylweddol i'r adeilad ynghyd â chreu dreif, ardal barcio a chwrtil ar wahân fyddai'n atgyfnerthu natur breswyl yr ardal ac yn gwanhau ymhellach nodweddion gwledig yr ardal yn sgil ei ddefnyddio a defnyddio'r cwrtil sy'n gysylltiedig ag o, a byddai'n cael effaith niweidiol ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac o ganlyniad byddai'n groes i Bolisi AMG1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad).

This page is intentionally left blank

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

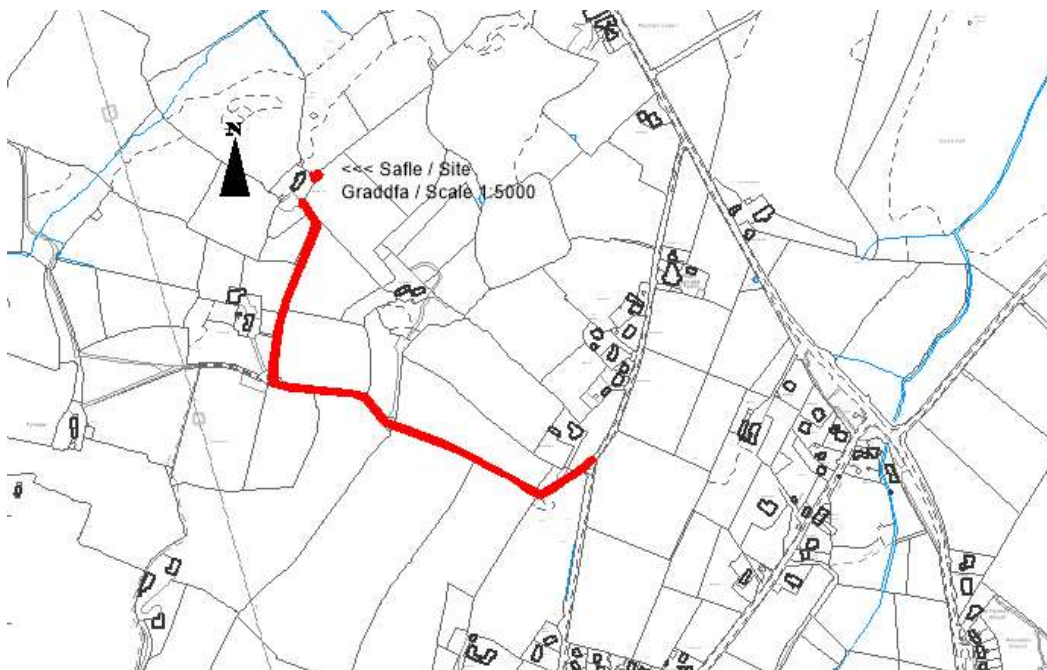
Rhif y Cais: **23C301C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Boulderstone

Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i anecs i defnydd llety gofalwr yn / Full application for conversion of outbuilding into an annex as carers accommodation at

Pen y Garreg, Talwrn



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Bob Parry OBE

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un ar gyfer trawsnewid adeilad allanol yn anecs i'w ddefnyddio fel llety gofalwr sydd ei angen er mwyn cynorthwyo preswlydd ym Mhen y Garreg.

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli i'r gorllewin o'r annedd presennol. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn cefn gwlad agored. Byddai'r uned deulawr arfaethedig yn cynnwys ardaloedd byw ar y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydy'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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

PS5 – Datblygiad Cynaliadwy

PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

TAI 7 – Trosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio a Chymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Bob Parry OBE – Mae'r Aelod Lleol wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu.

Cynghorydd Nicola Roberts – Dim Ymateb

Cynghorydd Dylan Rees – Dim Ymateb

Cyngor Cymuned – Dim Ymateb

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Dim goblygiadau archeolegol sylweddol.

Dŵr Cymru – Dim Gwrthwynebiad

Polisi – Sylwadau polisi cyffredinol sy'n berthnasol i'r cais ac sydd wedi'u nodi ym mhrif ran yr adroddiad.

Ecoleg – O ganlyniad i gyflwr yr adeilad hwn, does dim angen arolwg rhywogaethau wedi'u gwarchod.

Amgylchedd Adeiledig – Byddai'r gwaith adeiladu sydd ei angen er mwyn trawsnewid yr adeilad y tu hwnt i'r hyn sy'n arferol heb iddo fod, i bob pwrpas, yn adeilad newydd yng nghanol gwlad agored. Mae'r gosodiad yn awgrymu ei fod yn darparu'r holl gyfleusterau a ddisgwylir o uned annibynnol yn hytrach nag anecs.

Swyddog Tirlunio – Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac Ardal Tirlunio Arbennig.

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Dim Ymateb

Swyddog Llwybrau – Mae Llwybr Cyhoeddus 23/019/1 ger y safle ond ni ddylai gael ei effeithio arno gan y datblygiad arfaethedig.

Ymateb i Gyhoedduswydd

Hysbysebwyd y cais drwy bostio hysbysiadau i eiddo cyfagos. Mae hysbysiadau safle hefyd wedi eu harddangos ger safle'r cais. Daeth y cynnod cyhoedduswydd i ben ar 6 Gorffennaf, 2018.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn o ganlyniad i'r cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

23C301 – Trawsnewid adeilad yn annedd ynghyd ag addasiadau ac estyniadau i Pen y Garreg, Talwrn - Cymeradwywyd 02/12/2011

23C301A – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi adeilad amaethyddol at ddibenion storio ar dir yn Pen y Garreg, Talwrn – Dim Angen - 09/11/2011

23C301B – Cais llawn ar gyfer trawsnewid adeilad allanol yn anecs ar gyfer gofalwr ym Mhen y Garreg, Talwrn – Gwrthodwyd – 03/04/2018

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF1 yn nodi y tu allan i ffiniau datblygu y bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae'r ffiniau datblygu yn hanfodol er mwyn gwahardd datblygiad amhrïodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad. Mae'r safle y tu allan i'r ffiniau datblygu ac felly yng nghefn gwlad agored.

Mae PCYFF2 yn nodi y bydd yn rhaid i geisiadau gydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y Cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF3 yn nodi bod disgwyl i geisiadau arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy.

Mae Polisi TAI7 yn nodi, yn nghefn gwlad agored y caniateir trosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl ble gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

- Bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw.
- Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen gymunedol lleol am dŷ fforddiadwy neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth;

- Bod y strwythur yn un cadarn.
- Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad.

- Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw a nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

Nid yw'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw ac nad bwriad y cais yw darparu uned fforddiadwy.

Gellir disgrifio anecs preswyl fel llety ategol i brif annedd o fewn y cwrtil preswyl a rhaid ei ddefnyddiom i'r pwrpas hwn. Cydnabyddir y gallai estyniad i dŷ neu drosi adeilad allanol ddarparu cyfle i letya person sydd â chysylltiad amlwg â deiliaid y prif annedd e.e. perthynas sy'n ddibynnol neu staff sy'n gweithio i drigolion y prif annedd. Bydd gosodiad, dyluniad a pherthynas corfforol y tŷ a'r anecs arfaethedig yn ystyriaethau pwysig, fel y bydd maint a graddfa'r llety sydd i'w ddarparu. Y rheswm am hyn yw bod yn rhaid i'r Awdurdod Cynllunio lleol osgoi rhoi caniatâd i dŷ newydd yng nghefn gwlad o'r dechrau a lleihau / osgoi'r risg o'r anecs yn dod yn annedd annibynnol hunangynhaliol. Mae hyn o bwysigrwydd penodol gan fod y safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored,

Nodir nad oes gan yr anecs arfaethedig unrhyw gysylltiad â'r prif dŷ. Er nad oes gofyniad i annedd ffurfio estyniad i'r prif dŷ, mae ei berthynas swyddogaethol â'r prif annedd o bwysigrwydd penodol.

Nodir y bydd y deilydd (y gofalwr) ond yn cael eu cyflogi'n rhan-amser. Mae hyn yn codi'r cwestiwn a oes angen am lety parhaol i'r gofalwr h.y. oni allai'r gofalwr fyw mewn eiddo presennol mewn setliad cyfagos.

Mae'n ymddangos bod yr adeilad presennol mewn cyflwr gael iawn. Fodd bynnag, er bod yr adroddiad strwythurol sy'n cyd-fynd â'r adroddiad yn awgrymu nad yw'r adeilad y tu hwnt i gael ei drosi, er y byddai angen atgyfnerthu ac ail adeiladu rhai waliau, ystyrir y byddai'r gwaith adeiladu sydd ei angen i drosi'r adeilad yn helaeth.

Mae graddau'r gwaith strwythurol sydd ei angen ar gyfer trosi'r adeilad y tu hwnt i'r norm o ran yr hyn sy'n dderbyniol heb fod i bob pwrpas yn adeilad newydd yng nghefn gwlad agored.

Mae'r uned arfaethedig yn cynnwys cyfleusterau ar gyfer gallu byw'n annibynnol ac yn breifat o ddydd i ddydd. Ystyrir graddau'r llety byw arfaethedig felly a natur yr adeilad o ran ei fod ar ei ben ei hun fel nad yw'n cyd-fynd â'r diffiniad o anecs.

Mae gosodiad yr anecs arfaethedig yn awgrymu ei fod yn darparu'r holl gyfleusterau a ddisgwylir gan eiddo hunangynhaliol ar wahân, yn hytrach na darparu cyfleuster anecs i'r prif eiddo.

7. Casgliad

Er y cydnabyddir bod nifer o lythyrau o gefnogaeth wedi eu cyflwyno gyda'r cais, nid yw'r gwaith maen presennol sy'n bodoli yn ddigonol er mwyn gallu ystyried y cais yn un o drosi adeilad. Bydd angen gwaith adeiladu helaeth o'r newydd y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ystyried yn dderbyniol o dan bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol. O ganlyniad, ystyrir fod y cais yn un ar gyfer annedd newydd.

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

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae modd i'r cais o ran ei leoliad a lefel y llety sydd i'w ddarparu gael ei ystyried fel uned o lety annibynnol wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored lle nad oes cyfiawnhad menter wledig wedi'i gyflwyno ac o ganlyniad ei fod yn groes i ddarpariaethau polisi PCYFF1 a PCYFF2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017), gofynion Nodyn Cyngor technegol 6 a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9).

(02) Ni ellir ystyried y cais yn un o drosi o ganlyniad i'r gwaith helaeth sydd angen ei wneud ac yn fwy na hynny nid yw wedi'i brofi nad yw defnydd cyflogaeth yn hyfyw ac nid yw'r cais yn ymwneud ag uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol, o ganlyniad mae'r cais yn groes i ddarpariaethau polisi TAI7 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017) a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllaw Dylunio CCA ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig.

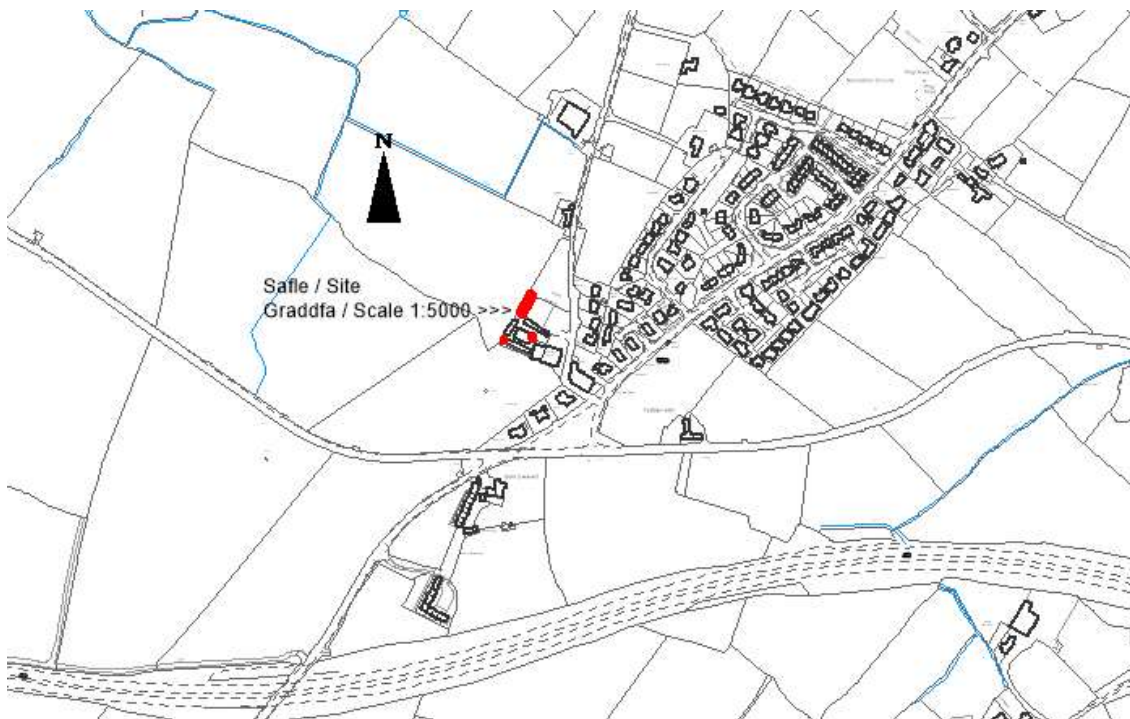
Rhif y Cais: **36C193P/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Geraint Williams

Cais llawn ar gyfer cadw dau o gynwysyddion storio ynghyd â lleoli 10 o gynwysyddion storio ychwanegol ar dir yn / Full application for the retention of two storage containers together with the siting of 10 additional storage containers on land at

Cefn Uchaf, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i gadw dau o gynwysyddion ychwanegol yn y compownd cynwysyddion cyfredol ynghyd â lleoli 10 o gynwysyddion ychwanegol ar dir cyfagos, cyfanswm o 73 o gynwysyddion.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion cynllunio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisiau cyfredol ac a fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos a'r ardal leol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio

Polisi PCYFF 6 – Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladu Gwledig, Defnyddio Eiddo Preswyl neu Adeiladau Newydd ar gyfer defnydd Busnes/Diwydiannol

Polisi TRA2 – Safonau Parcio

Polisi Cynlluni Cymru (9fed Argraffiad, 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 23 – Datblygiad Economaidd (2014)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – ddim yn cytuno gyda'r lleoliad oherwydd ei fod yn agos at yr eiddo cyfagos

Aelod Lleol, y Cyng Dafydd Roberts – wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon yn lleol ynghylch ehangu'r safle

Aelod Lleol, y Cyng E W Jones – dim ymateb hyd yma

Adain Ddraenio – dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – dim sylwadau

Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau safonol ac wedi gofyn am wybodaeth bellach am y cynllun goleuo arfaethedig. Yn dilyn derbyn y cynllun goleuadau diogelwch, cadarnhawyd nad oedd unrhyw wrthwynebiad ar yr amod nad yw'r trefniadau goleuo yn achosi niwsans statudol ac fe gyfeiriwyd yr ymgeisydd i'r 'Canllawiau ar gyfer Lleihau Goleuni Ymwithiol'.

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4 Mehefin, 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr wedi cyrraedd yr adran oddi wrth berchenogion 4 eiddo cyfagos. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Mae'n gwrthdaro â Pholisi 6.8 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd byddai'r datblygiad yn cael effaith ddifrifol ar safon byw deiliaid eiddo cyfagos oherwydd materion yn ymwneud ag edrych drosodd, colli preifatrwydd, niwsans sŵn a byddai'n weledol ormesol.

(ii) Nid yw'r cynnig yn cydymdeimlo ag edrychiad a chymeriad yr amgylchedd lleol a châi effaith andwyol ar gymeriad agored a gwledig yr ardal sydd heb ei datblygu.

(iii) Diogelwch ar y ffyrdd – posibilrwydd o wrthdaro rhwng symudiadau cerddwyr, beicwyr a cherbydau a cherbydau'n ymestyn allan ar y briffordd a fabwysiadwyd a dim digon o lecynnau parcio.

(iv) Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal bresywyl i bob pwrpas a bydd yn ddatblygiad anghymdogol.

(v) Nid oes unrhyw waith tirlunio'n cael ei gynnig fel rhan o'r datblygiad.

(vi) Dywedir bod modd cael mynediad i'r cynwysyddion 24/7 a châi hynny effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

Codwyd materion eraill nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio perthnasol.

Byddwn yn ymateb fel a ganlyn i'r materion a godwyd:

(i) Ni ystyrir y byddai cadw dwy uned ychwanegol sy'n cyfateb i gynnydd 4% yn y cyfanswm, yn y compownd cynwysyddion presennol, yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Ni fydd y 10 cynhwysydd ychwanegol y bwriedir eu lleoli yn yr hen faes parcio ac ar hyd ffin y safle gyda'r cae cyfagos yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd. Bydd y cynwysyddion ychwanegol wedi eu lleoli mwy na 46 o fetrau i ffwrdd o ffin y maes parcio gyda'r briffordd gyfagos (yn ei bwynt byrraf). Oherwydd y bydd y cynwysyddion arfaethedig wedi eu lleoli'n is na'r eiddo cyfagos ac wedi eu gosod ymhellach yn ôl yn y safle tuag at y cae amaethyddol, ni fydd y cynnig yn cael effaith weledol andwyol ar yr eiddo neu'r ardal gyfagos. Bydd y cynwysyddion yn cael eu lleoli ar ran o'r maes parcio cyfredol ac ni fydd newid defnydd y tir o fod yn faes parcio i fod yn gompownd cynwysyddion yn niweidio'r mwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Oherwydd y gwahaniaethau yn lefelau'r tir rhwng safle'r cais ac eiddo cyfagos, ni fydd y cynnig yn arwain at edrych dros yr eiddo cyfagos. Oherwydd fod y tir yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio ar hyn o bryd, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn creu niwsans sŵn ychwanegol a fyddai'n cael effaith andwyol ar eiddo o gwmpas y safle i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

(ii) Mae'r safle wedi ei leoli yn ymyl pedair uned ddiwydiannol ac mae'r compownd presennol ar gyfer storio cynwysyddion i'r de o safle'r cais. Mae'r dafarn leol i'r de-ddwyrain o safle'r cais. Fel rhan o gais cynllunio cyfeirnod 36C193L i leoli 9 o gynwysyddion ychwanegol yn rhan ganol y maes parcio, cynigiwyd codi ffens y tu cefn i'r cynwysyddion (ar hyd ffin safle'r cais gyda rhan ffyrnt y maes parcio) a chynigiwyd gwneud gwaith tirlunio ar hyd ffin y safle gyda'r tir amaethyddol cyfagos. Oherwydd y defnydd masnachol sy'n cael ei wneud yn barod o'r tir cyfagos a'r bwriad i godi ffens ac i wneud gwaith tirlunio, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn anghydnaws â'r ardal o'i gwmpas ac nid fyddai ychwaith yn cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos.

(iii) Bydd y fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle cyfredol hefyd yn gwasanaethu'r datblygiad arfaethedig. Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Prifffyrdd ac nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun.

(iv) Tra cydnabyddir bod 4 eiddo preswyl wedi ei lleoli union gyferbyn â safle'r cais fel y dywedir uchod, mae defnydd masnachol sefydledig yn cael ei wneud o'r tir cyfagos ac oherwydd y defnydd a oedd yn cael ei wneud o'r tir yn flaenorol, nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn un anghymdogol.

(v) Fel y dywedir uchod, roedd angen gwaith ffensio a thirlunio fel rhan o gais cynllunio cyfeirnod 36C193L. Roedd y cynllun arfaethedig o'r safle a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cyfredol yn dangos nifer a math y ffensys a'r gwaith tirlunio y bwriedir ei wneud ar hyd ffin y safle.

(vi) Roedd amodau y mynnwyd arnynt ar y cais a ganiatawyd eisoes yn cyfyngu mynediad i'r safle i'r oriau rhwng 7.00am a 9.00pm. Ymchwilir ymhellach i'r mater hwn yn awr ac os bydd yr amodau'n cael eu torri, cymerir camau priodol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C193: Addasu adeilad allanol yn ystafell gynadleddau a gweithdy cymunedol, codi 6 o unedau gweithdy cymunedol a gosod tanc septig newydd yn Nhafarn Tafarn y Rhos, Rhostrehwfa – Caniatawyd 7/1/02

36C193A - Dymchwel y neuadd bresennol a chodi cyfleuster cynadledda yn ei lle, addasu'r adeilad allanol presennol i fod yn rhan o'r cyfleuster ynghyd ag altro'r fynedfa bresennol – Gwrthodwyd 15/12/03

36C193B - Cynlluniau llawn ar gyfer codi sied offer amaethyddol groes ar dir yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Caniatawyd 1/5/03

36C193C - Newid defnydd adeilad amaethyddol yn ganolfan chwarae i blant yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa - Caniatawyd 20/05/2010 - Adran 106 18/05/2010

36C193D/ECON - Newid defnydd rhan o'r adeilad amaethyddol yn 4 uned ddiwydiannol yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – cais cyd-gyfredol – Caniatawyd 27/05/2010 – Adran 106 18/05/2010

36C193E – Cais llawn ar gyfer lleoli 10 o gynwysyddion storio yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Caniatawyd 19/05/2010

36C193F – Cais llawn ar gyfer lleoli 10 o gynwysyddion storio yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Caniatawyd 23/06/2010

36C193G/AD – Codi 3 arwydd yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Cymeradwywyd 24/06/2010

36C193H – Cais llawn ar gyfer lleoli 15 o gynwysyddion ychwanegol yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Caniatawyd 05/04/2012

36C193J – Cais llawn ar gyfer cadw saith o gynwysyddion ynghyd â lleoli 10 o gynwysyddion ychwanegol i bwrpas storio yn Anglesy Self Storage, Rhostrehwfa – Caniatawyd 28/11/2014

36C193K/DEL – Cais dan Adran 73 i wneud i ffwrdd ag amod (12) (dyddiau ac amseroedd gweithredu) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 36C193D/ECON (newid defnydd rhan o'r adeilad amaethyddol yn 4 uned ddiwydiannol) yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Tynnwyd y cais yn ôl 17/03/2017

36C193L – Cais llawn i leoli 9 o gynwysyddion ychwanegol yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Caniatawyd 26/02/2018

36C193M/VAR – Cais dan Adran 73 i wneud i ffwrdd ag amod (12) (dyddiau ac amseroedd gweithredu) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 36C193D/ECON (newid defnydd rhan o'r adeilad amaethyddol yn 4 uned ddiwydiannol) er mwyn caniatáu newid i'r oriau gweithredu yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Gwrthodwyd 20/02/2018

36C193N/VAR – Cais dan Adran 73 i wneud i ffwrdd ag amod (14) (ni chaniateir unrhyw fân-werthu o'r eiddo) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 36C193D/ECON (newid defnydd rhan o'r adeilad amaethyddol yn 4 uned ddiwydiannol) er mwyn caniatáu newid i'r oriau gweithredu yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Approved 05/03/2018

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Yn unol â Pholisi PCYFF3, rhaid i unrhyw gynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n cymryd i ystyriaeth lawn cyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Bydd dyluniadau arloesol ac ynni-effeithlon yn cael eu hannog yn benodol. Mewn perthynas â'r cais hwn, mae'r cynnig yn cynnwys cynllun tirlunio a fydd yn sicrhau nad yw'r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o'i gwmpas. Mae'r cynllun hwn yn debyg i'r defnydd sy'n cael ei wneud ar dir cyfagos ar hyn o bryd.

Yn unol â Pholisi PCYFF 4, dylai'r holl gynigion ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas. Bydd cynigion sy'n methu dangos (mewn modd sy'n briodol i natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) y modd y rhoddwyd ystyriaeth i dirlunio fel rhan o ddyluniad y cynnig o'r cychwyn cyntaf yn cael eu gwrthod. O ran y datblygiad hwn, rhoddwyd sylw i'r niwed y gallai'r cynnig ei gael ar yr ardal o gwmpas y safle ac mae'r manylion sgrinio a thirlunio arfaethedig a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith

andwyol ar yr ardal gyfagos. Oherwydd bod defnydd masnachol yn cael ei wneud o'r adeilad a'r tir cyfagos, ystyrir bod y cais hwn yn un derbyniol.

Mae Polisi PCYFF 6 yn cefnogi cynigion ar gyfer defnydd busnes/diwydiannol mewn ardaloedd gwledig ar yr amod fod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol ac na fyddai'n arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro â defnydd cyfagos. Mae Paragraff 7.3.2 Polisi Cynllunio Cymru yn cefnogi egwyddor y Polisi yn PCYFF 6 a dywed:-

"Dylid cefnogi ehangiad busnesau cyfredol sydd wedi eu lleoli yn y cefn gwlad agored ar yr amod na fydd unrhyw effeithiau annerbyniol ar fwynderau lleol".

Mae Polisi TRA 24 yn anelu at sicrhau bod darpariaeth barcio addas ar gael ar gyfer unrhyw ddatblygiadau newydd. Mewn perthynas â hyn, mae'r polisi'n mynnu bod y ddarpariaeth barcio'n cydymffurfio gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio a fabwysiadwyd. Fel y dywedwyd uchod, ymgynghorwyr gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal o gwmpas y safle – mae'r safle yn ymyl y compownd stori cynwysyddion cyfredol ac y tu cefn i'r 9 cynhwysydd ychwanegol a gymeradwywyd dan gais cynllunio cyfeirnod 36C193L er nad yw'r cynwysyddion hyn wedi cael eu lleoli ar y safle hyd yma. Mae pedair uned fasnachol wedi cael eu gosod yn ffrynt y compownd storio cynwysyddion cyfredol ac mae'r dafarn leol wedi ei lleoli gyferbyn â'r briffordd (i'r de ddwyrain) ac mae safle'r cais yn ffurfio rhan o'r maes parcio mawr cyfredol. Fel y dywedwyd uchod, bydd ffrynt y cynwysyddion ychwanegol ar yr hen faes parcio wedi eu lleoli y tu cefn i'r 9 cynhwysydd a ganiatawyd eisoes ac maent wedi eu lleoli fwy na 46 o fetrau i ffwrdd o ffin y maes parcio cyfagos gyda'r Briffordd. Ni fydd y ddau gynhwysydd y bwriedir eu cadw yn y compownd presennol yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos oherwydd y nifer o gynwysyddion sydd ar y safle'n barod.

Mae'r materion a godwyd gan aelodau'r cyhoedd yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais wedi cael sylw yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud ag Ymgynghori a Chyhoeddusrwydd.

7. Casgliad

Mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Oherwydd y defnydd sydd eisoes yn cael ei wneud o'r safle a'r tir cyfagos, ni fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo a'r dirwedd o gwmpas y safle.

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) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd gan gychwyn o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Bydd y cynllun tirlunio fel y manylir arno yn narluniad rhif 1469:18:3a yn cael ei blannu o fewn 10 o gychwyn y defnydd a ganiateir yma. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o ddeng mlynedd o'u plannu ac os bydd unrhyw goed neu lwyni'n marw, yn cael eu difrodi'n ddrwg neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol a phreswyl.

(03) Bydd y ffens bren y manylir arni ar ddarluniad rhif 1469:18:3a yn cael ei chodi cyn cychwyn y defnydd a ganiateir yma. Ni fydd y ffens yn cael ei thynnu ar unrhyw adeg ac os bydd angen gosod sgrin newydd neu ei newid am unrhyw reswm, bydd yr un a osodir yn ei lle o'r un uchder a math a chaiff ei gosod yn yr un lleoliad.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(04) Ni chaniateir y defnydd hwn y tu allan i oriau 7.00am i 9.00pm o ddydd Llun i ddydd Sadwrn a 10.00am i 5.00pm ar dydd Sul.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
1469:18:2(a)	11/06/2018	Cynllun safle presennol
1469:18:1	02/05/2018	Cynllun lleoliad
Lighting details	11/06/2018	Manylion goleadau
Manylion cynhwyswr	02/05/2018	Manylion cynhwyswr
1469:18:3(a)	12/06/2018	Cynllun safle arfaethedig

dan gais gynllunio cyfeirnod 36C193P/ENF.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

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

12.3 Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

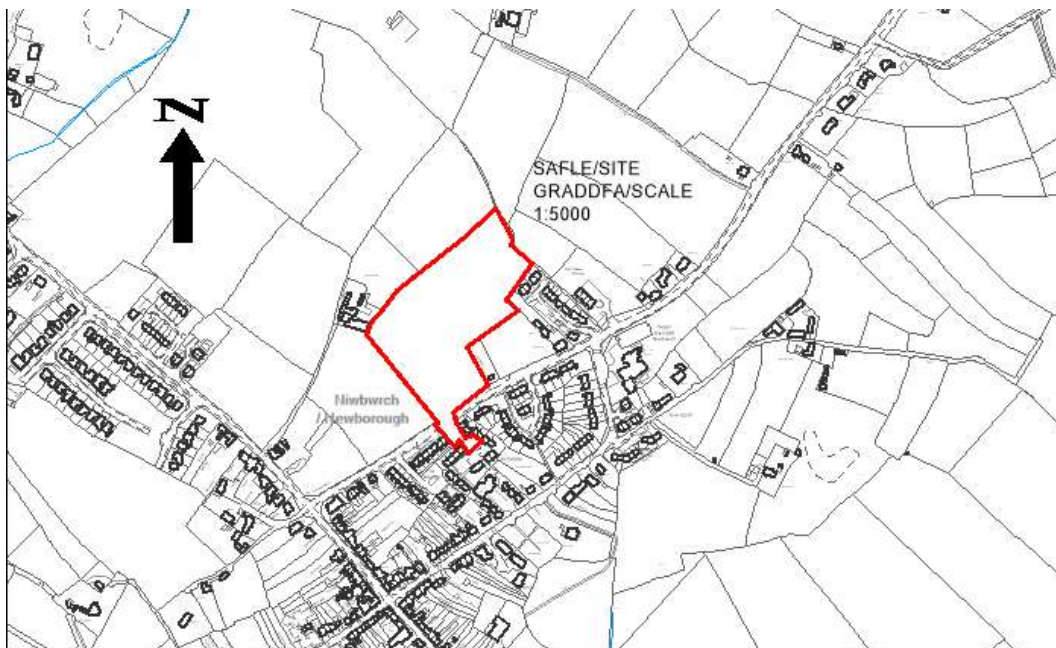
Rhif y Cais: **45LPA1029D/CC/DIS** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Pennaeth Addysg/Head of Learning

**Cais i ryddhau amod (10) (goleuadau gweithredol) o ganiatâd cynllunio
45LPA1029A/CC/ECON yn / Application to discharge condition (10) (operational lighting) of
planning permission 45LPA1029A/CC/ECON at**

Ysgol Santes Dwynwen, New School Site, Lon Twnti, Niwbwrch/Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i gael gwared ag amod (10) (goleuadau gweithredol) o ganiatâd cynllunio 45LPA1029A/CC/ECON yn Ysgol Santes Dwynwen, Lôn Twnti, Niwbwrch.

Dyweddodd Amod (10) na ddylai unrhyw oleuadau gweithredol gael eu gosod hyd oni fyddai manylion llawn am y goleuadau arfaethedig wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur.

Mae manylion llawn am y goleuadau allanol wedi cael eu cyflwyno i'w hystyried dan y cais hwn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais, yw a ydyw'r manylion ynghylch goleuadau yn dderbyniol a sicrhau nad ydynt yn cael effaith ar fwynderau preswyl a rhywogaethau a ddiogelir.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Cyng Bryan Owen) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Cyng Peter Rogers) – Dim ymateb

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau safonol. Rhaid i'r cynnig gydymffurfio gyda Thabl 2 y Canllawiau ar gyfer Lleihau Goleuadau Ymwthiol (GN01:2011).

Oherwydd mai cais ydyw hwn i gael gwared ag amod cynllunio, nid yw'r gofynion o ran cyhoeddusrwydd yn berthnasol iddo.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45LPA1029/CC/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ar dir y tu cefn i Morawelon, Niwbwrch – 2/11/16 – Dim angen EIA

45LPA1029A/CC/ECON – Cais llawn i godi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Morawelon, Niwbwrch – 12/7/17 – Caniatawyd

45LPA1029B/CC/DIS – Cais i wneud i ffwrdd ag amodau (04) (cynllun rheoli traffig adeiladu), (05) (cynllun rheoli traffig gweithredol), (06) (cynllun ar gyfer disgleirdeb/llewyrch panelau solar), (07)

(rhaglen o waith archeolegol) a (09) (manylion goleuadau adeiladu) o ganiatâd cynllunio 45LPA1029A/CC/ECON ym Morawelon, Niwbwrch – 22/9/17 – Cafodd yr amodau eu dileu

45LPA1029C/CC/DIS – Cais i wneud i ffwrdd ag amod (03) (manylion adeiladu'r fynedfa arfaethedig) o ganiatâd cynllunio 45LPA1029A/CC/ECON ym Morawelon, Niwbwrch – 22/9/17 – Cafodd yr amod ei ddileu.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dileu Amodau (10)

Yn amod (10) gofynnwyd am i fanylion llawn y goleuadau arfaethedig gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Dylai'r dyluniad hefyd gydymffurfio gyda'r argymhelliad yn Nhabl 2 y Canllawiau ar gyfer Lleihau Goleuadau Ymwthiol (GN01:2011). Derbyniwyd manylion ac ystyrir bod y goleuadau yn dderbyniol ac na fyddant yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos neu unrhyw rywogaethau a ddiogelir.

Cyd-destun Polisi – Mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei sefydlu gan y caniatâd sydd eisoes yn bodoli sef 45LPA1029A/CC/ECON a gymeradwywyd ar 12/07/2017.

Dywed Polisi PCYFF2 bod angen rhoi ystyriaeth i iechyd a diogelwch deiliaid tai cyfagos, defnydd arall o dir ac eiddo neu nodweddion yr ardal leol oherwydd llygredd goleuni neu fathau eraill o lygredd neu niwsans. Mae'r wybodaeth am y goleuadau a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau mai ychydig iawn o oleuni fydd yn disgleirio y tu allan i safle'r cais. Bydd rhywfaint o oleuni yn disgleirio y tu allan i safle'r cais tua'r Dwyrain a'r De, fodd bynnag bydd y lefel yn isel iawn - rhwng 5 -0.5lux. Mae goleuadau stryd yn yr ardal yn barod; o'r herwydd, ni fydd y cynnig yn creu unrhyw lygredd goleuni mwy na hynny sydd eisoes yn yr ardal. Mae'r eiddo cyfagos, sef Môr Awelon â choed mawr, aeddfed ar y ffin y tu cefn i'r tŷ a fydd yn cuddio unrhyw oleuni o safle'r cais ac nid oes unrhyw ffenestri yn nhalcen yr eiddo.

Bydd yr holl osodiadau goleuni yn rhai LED a fydd yn wynebu at i lawr er mwyn sicrhau nad yw'r awyr yn cael ei goleuo'n ddianghenraid.

Rhywogaethau a Ddiogelir

Mae'r swyddog bioamrywiaeth wedi cadarnhau bod y goleuadau allanol yn foddhaol o safbwynt ecoleg.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Nid ystyrir y bydd y goleuadau allanol cyfredol yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl 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.

Ystyrir bod y manylion goleuo a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol ac na fyddant yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos nac ychwaith yn achosi niwed i unrhyw rywogaethau a ddiogelir yn yr ardal.

8. Argymhelliad

Dileu amod (10)

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

This page is intentionally left blank