Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD		NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION		**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 3 HYDREF 2018 am 1.00 y. p.		**WEDNESDAY, 3 OCTOBER, 2018 at 1:00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI		**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor	**Mrs Mairwen Hughes (01248) 752516**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard 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 rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION Y CYFARFODYDD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 28)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fel a ganlyn :-

- Cofnodion y cyfarfod arbennig a gafwyd ar 5 Medi, 2018 (a.m.)
- Cofnodion y cyfarfod a gafwyd ar 5 Medi, 2018 (p.m.)

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 29 - 30)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, cofnodion yr Ymweliadau Safle a gafwyd ar 19 Medi, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 31 - 64)

7.1 17C181C – Fferam Uchaf, Llansadwrn

7.2 41LPA1041/FR/TR/CC – Croesffordd Star, Star

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

7.3 42C6N – Tan y Graig, Pentraeth

7.4 42C188E/ENF – 4 Tai Hirion, Rhoscefnhir

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

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 65 - 74)

11.1 13C183G/RUR – Bodlas, Bodedern

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 75 - 90)

12.1 19LPA1043A/CC – Stryd Vulcan, Caergybi

12.2 24LPA791F/CC – Canolfan Fusnes Ynys Môn, Llangefni

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod arbennig a gynhaliwyd ar 5 Medi 2018

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorydd Richard O Jones (Is-gadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams. Cynghorydd R A Dew – Deilydd Portffolio – Cynllunio.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Rheolwr Cynllunio (Ceisiadau Mawr) (SO), Cyfreithiwr (PM) (ar gyfer cais 7.6), Uwch Beiriannydd (GWG), Cynorthwywyr Cynllunio, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Richard Griffiths, Aled M Jones. Cynghorwyr Lewis Davies, Llinos M Huws, R Ll Jones, R Meirion Jones.

---

1 YMDDIHEURIADAU

Dim.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 7.6 ond yn dilyn cyngor cyfreithiol roedd modd iddo gymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais i ddilyn.

Gwnaeth y Cynghorydd K P Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 7.6 ond yn dilyn cyngor cyfreithiol roedd modd iddo gymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais i ddilyn.

Gwnaeth y Cynghorydd R O Jones ddatganiad o diddordeb personol yng nghais 7.6 ond yn dilyn cyngor cyfreithiol roedd modd iddo gymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais i ddilyn.

3 CAIS YN CODI - WYLFA NEWYDD, CEMAES

7.6 38C310F/EIA/ECON – Gwaith paratoi a chlirio'r safle ar gyfer datblygu gorsaf bŵer Wylfa Newydd, yn cynnwys y gweithgareddau canlynol: clirio'r safle (gan gynnwys clirio a rheoli llystyfiant, tynnu ffensys, waliau, giatiau, 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 bŵer 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 derbyniol os na fydd datblygiad gorsaf bŵer Wylfa Newydd yn mynd rhagddo yn Wylfa Newydd, Cemaes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais ac o'r herwydd, caiff ei gyfeirio i'r Pwyllgor i'w benderfynu yn unol â pharagraff 3.5.3.10 y Cyfansoddiad.

Dywedodd Mr Roger Dobson (gwrthwynebydd i'r cais) nad oedd yn gwrthwynebu'r prosiect Wylfa newydd arfaethedig ond ei fod yn erbyn y cais ar gyfer paratoi a chlirio'r safle. Dywedodd fod ardal datblygiad Wylfa newydd yn ffinio tair ochr o'i eiddo; mae'n Gynghorydd Cymuned ac yn cynrychioli ardal Llanbadrig ar Bartneriaeth Gogledd Ynys Môn. Er fod ganddo ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais, mae wedi derbyn caniatâd y Pwyllgor Safonau i siarad ar faterion sy'n gysylltiedig â Wylfa.

Nododd ymhellach fod y datblygiad yn un sylweddol ac yn fwy nag unrhyw ddatblygiad a welwyd ar Ynys Môn ers adeiladu'r A55. Nododd y bydd 50 o beiriannau diesel trwm ac 80 o weithwyr ar y safle. Bydd 740 acer o arfordir yn dod yn dir gwastraff yn yr ardal. Mae'r datblygwr wedi tynnu'r gwelliannau 'oddi ar-lein' o'r cais; byddai hyn wedi elwa'r gymuned yn barhaol. Dywedodd Mr Dobson hefyd ei fod wedi siarad â'r datblygwr am oriau'r gweithwyr a fydd yn gweithio ar y safle; dywedodd nad ydynt yn gallu rhoi ateb plaen. Roedd yn ystyried bod Horizon yn bwriadu i'r gweithwyr weithio oriau hir a fyddai'n debygol o fod yn fwy na 60 awr yr wythnos, sy'n cael ei ystyried yn anniogel; mae'n cynyddu'r risg o ddamweiniau a marwolaethau. Nododd fod ROSPA yn dweud bod 20% o ddamweiniau ffordd yn digwydd o ganlyniad i flinder a bod yn 50% yn fwy tebygol o arwain at farwolaethau neu anafiadau difrifol.

Dywedodd Mr Dobson fod Horizon yn dymuno i'r Cyngor gytuno i ddinistrio tirlun prydferth sydd wedi datblygu dros miloedd o flynyddoedd ynghyd ag adeiladau a thai gan yr ystyrir y bydd hyn yn lleihau'r amser a gymer i adeiladu'r orsaf bŵer o flwyddyn. Fodd bynnag, petai'r gwaith hwn yn cael ei integreiddio gyda'r prif

adeilad, yn unol â'r cynllun gwreiddiol, gellid lleihau unrhyw oedi i lawer llai na blwyddyn. Mae nifer o flynyddoedd eisoes wedi eu colli o ganlyniad i newidiadau o ran rheolaeth a pherchnogaeth Horizon; bydd mwy o oedi yn codi yn y dyfodol fel, y gwelwyd yn achosion Hinkley C a HS2 er enghraifft. Mae gwir risg y gallai'r prosiect gael ei atal neu ei ohirio yn dilyn canlyniad y DCO ac efallai na fydd yn digwydd oherwydd am resymau ariannol, yn enwedig yn yr hinsawdd wleidyddol bresennol. Bydd y tirlun wedi'i ddifetha i ddim pwrpas.

Holodd Mr Dylan Morgan (gwrthwynebydd i'r cais) yn y lle cyntaf a oedd aelodau'r Pwyllgor wedi derbyn copi o lythyr Cyfreithiwr Harrison Grant a oedd yn gweithredu ar ran Greenpeace. Ymatebodd y Cadeirydd fod y Pwyllgor wedi derbyn y llythyr ac y byddai hyn yn cael sylw yn niweddariad y Swyddog. Dywedodd Cyfreithiwr y Cyngor fod y llythyr gan Gyfreithiwr Harrison Grant wedi ei dderbyn a'i drin yn yr un modd ag unrhyw wybodaeth arall wrth ddelio â cheisiadau cynllunio.

Dywedodd Mr Morgan fod PAWB yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a'r Cyngor wrthod y cais ar gyfer paratoi a chlirio'r safle ar gyfer datblygiad Wylfa Newydd. Dywedodd y dylid cyfeirio'r cais at yr Arolygiaeth Gynllunio (dan ddarpariaethau'r Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac y dylid llunio adroddiad i Weinidogion Cymru ar ganfyddiadau Ymchwiliad Cynllunio Cyhoeddus Lleol Annibynnol o gynigion Horizon i ddinistrio tua 300 hectar (738 erw) o dir yn Wylfa. Dywedodd na ddylai'r cyhoedd gael eu hamddifadu o'u hawliau traddodiadol, democrataidd a datganoledig i gwestiynu ac archwilio'n uniongyrchol pob agwedd o'r cais hwn mewn ymchwiliad cyhoeddus lleol. Dywedodd hefyd bod angen i'r cais paratoi a chlirio safle ar gyfer datblygiad Wylfa Newydd gael ei wrthod gan y bydd y tirlun yn cael ei ddinistrio wrth i 750 o erwau gael eu clirio; cymharodd raddfa'r safle i ardal gyfan Caergybi. Nododd fod y safle ar ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Ardal Tirlun Arbennig Gogledd Ynys Môn, Gerddi Cestyll a Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SSSI) yng Nghae Gwyn a Tre'r Gof. Ystyriodd bod bygythiad i safleoedd a rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod yn amgylcheddol; bod bygythiad i safle bridio Môr Wenoliaid ym Mae Cemlyn sydd unwaith eto yn safle SSSI. Dywedodd Mr Morgan y bydd y datblygiad arfaethedig yn lleihau'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ar Ynys Môn yn gyfan gwbwl i'r gorllewin o Afon Cafnan (y rhan y mae'r ymgeisydd wedi ei chynnig fel ardal gyfyngedig dymhorol). Byddai hefyd yn dinistrio cynefin adar, anifeiliaid a mathau penodol o ffyngau yn ogystal â draeniad dŵr wyneb; bydd tirweddau pwysig ac ardaloedd o bwysigrwydd hanesyddol yn cael eu colli.

Dywedodd Mr Morgan ymhellach, petai Hitachi yn tynnu allan o brosiect Wylfa Newydd am unrhyw reswm, byddai caniatáu'r cais hwn yn hynod ffôl. Nododd fod un o drigolion Tregele wedi cysylltu ag ef yn mynegi nad yw Horizon wedi bodloni'r trigolion lleol o ran ateb cwestiynau mewn perthynas â lefelau sŵn, llwch, aflonyddwch traffig ac ati. Mae Horizon wedi gwneud addewidion i'r trigolion lleol, pethau fel gosod ffenestri gwydr triphlyg ond nid yw hynny wedi digwydd. Mae craciau mawr wedi ymddangos mewn eiddo cyfagos o ganlyniad i ddrilio sylweddol yn yr ardal.

Roedd Mr Ifer Gwyn a Mr Will Ryan yn bresennol fel cynrychiolwyr ar ran Horizon.

Dywedodd Mr Ifer Gwyn fod y cais arfaethedig hwn sydd gerbron y Pwyllgor Cynllunio yn dynodi dechrau prosiect Wylfa Newydd ac fe gydnabyddir hyn yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol (CCA) y Cyngor hwn ar Wylfa Newydd fel y'u mabwysiadwyd yn ddiweddar ac fel sy'n ymddangos o fewn Polisïau Cenedlaethol. Nododd fod Horizon wedi bod yn gweithio ar brosiect Wylfa newydd ers nifer o flynyddoedd a bod y cais sydd gerbron y Pwyllgor wedi ei gyflwyno ar gyfer y gwaith paratoi a chlirio safle ond heb y prif weithrediadau peirianneg a gynigiwyd yn wreiddiol. Os bydd Wylfa newydd yn mynd rhagddo, bydd y gwaith hwn o baratoi a chlirio'r safle yn arbed amser o ran y rhaglen gwaith adeiladu ar y safle. Fodd bynnag, os na fydd Wylfa Newydd yn mynd yn ei flaen gellir dychwelyd y safle i'w ffurf gwreiddiol at ddibenion ecolegol neu amaethyddol. Mae'r cwmni yn dymuno sicrhau y bydd modd adfer y safle drwy roi cytundeb ariannol os rhoddir caniatâd cynllunio i'r datblygiad. Derbynnir y bydd y gwaith yn newid edrychiad y safle ac y bydd yn golygu dymchwel chwech annedd, mae hyn yn rhan hanfodol o'r gwaith o baratoi'r tir ar gyfer prosiect Wylfa Newydd a chynlluniau isadeiledd eraill. Fodd bynnag, mae'r dyluniad yn cynnwys darpariaeth ar gyfer storio cerrig y gellid eu hail ddefnyddio yn y dyfodol a bydd boncyffion coed a llwyni hefyd yn cael eu storio er mwyn gallu diogelu coed hynafol cyn y gwneir penderfyniad ar y Gorchymyn Caniatâd Datblygu ar gyfer adeiladu Wylfa Newydd. Nododd fod adroddiad y Swyddog gerbron y Pwyllgor a bod ei gasgliadau yn gadarn ac yn adlewyrchu'r trafodaethau heriol sydd wedi eu cynnal rhwng Horizon a Swyddogion y Cyngor.

Dywedodd Mr Gwyn ymhellach fod Horizon yn cydnabod y pryderon lleol sydd ynghlwm â'r cynlluniau h.y. nifer y gweithwyr a fydd yn gweithio ar y safle ynghyd â'r materion traffig. Mae diogelwch yn ystyriaeth hanfodol gan Horizon o ran y gweithwyr a'r cyhoedd. Nodir yr oriau gwaith yn adroddiad y Swyddog, oriau sy'n arferol o fewn rheoliadau'r diwydiant cynllunio. Bydd Horizon yn gweithio gyda'r contractwyr a fydd yn gwneud y gwaith o glirio safle, ar yr amodau ar gyfer paratoi a chlirio'r safle a lle mae hynny'n ymarferol, bydd nifer symudiadau'r cerbydau yn cael eu lleihau er mwyn lleihau traffig a blinder posibl y gweithwyr ar y safle. Mae amod wedi'i baratoi sy'n sicrhau y bydd manylion yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio cyn i'r caniatâd gael ei ryddhau. Bydd hyn yn sicrhau bod Horizon a'i gontractwyr yn gweithio o fewn systemau cadarn ac yn rhoi ystyriaeth briodol i iechyd a diogelwch a bod yr arferion gorau posibl yn cael eu gweithredu. Bydd cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn cael ei gynhyrchu er mwyn sicrhau bod ymrwymiad i leihau effeithiau'r datblygiad arfaethedig. Nododd ymhellach fod gan y Cwmni nifer o gynlluniau sy'n rhan o'r DCO sydd wedi eu darparu fel camau cychwynnol neu arbrofol sy'n cynnwys strategaeth swyddi a sgiliau ac arolwg o gartrefi lleol a fydd yn sicrhau bod modd i'r cwmni eu hinswleiddio yn erbyn niwsans sŵn yn y dyfodol. Bydd gwaith adfer hefyd yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol sy'n cadarnhau bod Horizon yn cydnabod pa mor sylweddol yw'r cais hwn yng nghyd-destun y prosiect Wylfa Newydd ehangach.

Gofynnodd yr Aelodau os oedd dod â'r cais gerbron y Pwyllgor yn gynamserol gan nad oes caniatâd yn ei le hyd yma ar gyfer datblygiad prosiect Wylfa Newydd. Ymatebodd Mr Ifer Gwyn drwy ddweud y bydd y gwaith o baratoi a chlirio'r safle yn sicrhau y bydd y cwmni yn gallu adeiladu'r orsaf bŵer 12 mis yn gynharach.

Holodd y Cynghorydd Robin Williams a fyddai'r ffenestr o 12 mis ar gyfer paratoi a chlirio safle Wylfa Newydd o fantais i'r cwmni yn elwa'r cwmni pan gallai pethau

sylweddol eraill ymyrryd â’r broses h.y. cyllid ar gyfer prosiect Wylfa Newydd a’r DCO. Ymatebodd Mr Wil Ryan drwy ddweud, petai’r cais sydd gerbron y Pwyllgor yn cael ei ganiatáu y byddai’r gwaith o baratoi a chlirio’r safle yn dechrau yn y Flwyddyn Newydd. Dywedodd hefyd fod y DCO wedi ei gyflwyno a bod gan y Cwmni strategaeth gyfnodol a bod Horizon o’r farn y bydd modd darparu’r prosiect Wylfa Newydd ac y bydd hynny’n cael ei benderfynu gan yr awdurdodau perthnasol yn y man. Mae’r gwaith 12 mis o baratoi a chlirio’r safle yn hanfodol er mwyn gallu darparu prosiect Wylfa Newydd.

Holodd y Cynghorydd John Griffith pam nad yw’r gwaith ‘oddi ar y lein’ ar yr A5025 wedi ei gynnwys yn y cais cyn y Pwyllgor. Dywedodd Mr Will Ryan fod y penderfyniad i wahanu’r cais cynllunio oddi wrth y gwaith ‘oddi ar-lein’ wedi’i wneud er mwyn sicrhau bod effeithiau’r gwaith o baratoi a chlirio’r safle yn llai ar y gymuned; gall y rhwydwaith traffig priffyrdd presennol ymdopi gyda’r traffig sy’n angenrheidiol ar gyfer cyflawni’r gwaith ar y safle. Dywedodd y Cynghorydd John Griffith fod yr adroddiad i’r Pwyllgor hwn yn nodi y bydd 80 o weithwyr yn cael eu cyflogi er mwyn ymgymryd â’r gwaith o baratoi a chlirio safle Wylfa Newydd. Holodd faint o’r gweithwyr hynny fyddai o’r Ynys. Ymatebodd Mr Will Ryan, fel sydd wedi’i nodi yn yr adroddiad i’r Pwyllgor, y rhagwelir y bydd rhwng 70% ac 80% o’r Ynys a’r tir mawr cyfagos. Dywedodd y Cynghorydd Griffith y bydd 30 o adeiladau a 6 o anheddau yn cael eu dymchwel, holodd beth oedd y rheswm am hyn. Ymatebodd Mr Will Ryan fod y cais cynllunio yn un ar gyfer cael gwared ar 35 o adeiladau a bod 8 o anheddau preswyl eisoes wedi eu dymchwel neu angen eu dymchwel. Dywedodd fod y rhan fwyaf o'r adeiladau yn sguboriau ac yn adeiladau allanol lle mae ystlumod yn clwydo; mae’r cwmni yn y broses o adeiladau sguboriau ystlumod a thyrau bywyd gwyllt er mwyn sicrhau bod y rhywogaethau a warchodir yn gallu symud i’r strwythurau newydd. Holodd y Cynghorydd Griffith a fyddai’r cwmni yn ystyried rhoi rhai o enwau hanesyddol yr adeiladu a fydd yn cael eu dymchwel ar y safle Wylfa Newydd. Ymatebodd Mr Will Ryan drwy ddweud y bydd y mater o enwau hanesyddol yn rhywbeth i’w ystyried gan y Cwmni.

Holodd y Cynghorydd Bryan Owen os oedd y ddogfen gyfreithiol cytundeb Adran 106 bellach yn ddogfen gyhoeddus. Ymatebodd y Rheolwr Cynllunio (Prosiectau Mawr) drwy ddweud bod trafodaethau yn parhau gyda’r datblygwr mewn perthynas â’r cais cynllunio ac nad yw’r cytundeb A106 terfynol wedi’i gadarnhau. Cyfeiriodd y Cynghorydd Owen hefyd at y ffaith bod nifer o feddi a oedd yn dyddio’n ôl 2,000 o flynyddoedd wedi eu darganfod yn ystod cloddfa archeolegol yn ddiweddar. Ymatebodd Mr Will Ryan bod prosesau a gweithdrefnau yn eu lle er mwyn delio â’r beddi a’u hadfer fel bo’n briodol. Ychwanegodd hefyd mai ychydig iawn o waith adeiladu fydd yn digwydd yn y rhan honno o’r safle ac y bydd yn cynnwys ffensys ac ychydig o waith cloddio ar dir llygredig. Mae amod yn gysylltiedig ag unrhyw ganiatâd a roddir i’r cais, sef bod angen i’r datblygwr gael cynllun ar gyfer cofnodi manylion archeolegol ar y safle, cofnodi adeiladau hanesyddol ac arolygon ac ati a bod angen ei gymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod un o’r gwrthwynebwyr i’r cais arfaethedig wedi cyfeirio at bryderon y bydd yn rhaid i weithwyr ar y safle weithio oriau hir iawn. Holodd y Cynghorydd Roberts faint o oriau fydd y gweithwyr yn eu gweithio ar y safle. Ymatebodd Mr Will Ryan bod amodau yn gysylltiedig â’r cais arfaethedig sy’n rhoi cyfyngiad ar yr oriau y caniateir gweithio ar y safle. Dywedodd

fod angen i gyflogwyr sicrhau nad yw’r oriau y bydd gweithwyr yn eu gweithio ar y safle yn fwy na’r cyfyngiad wythnosol cenedlaethol o 48 awr yr wythnos a bod dyletswydd ar eu contractwyr i sicrhau dyletswydd gofal i bob gweithiwr oherwydd materion iechyd a diogelwch.

Dywedodd y Cynghorydd R O Jones fod trigolion lleol yn bryderus y bydd tirlun yr ardal yn cael ei ddinistrio petai’r cais hwn yn cael ei gymeradwyo. Ymatebodd Mr Will Ryan y derbynnir y bydd y tirlun yn newid ond y bydd y cwmni yn sicrhau bod yr effeithiau cyn lleied â phosibl, y bydd coetiroedd hynafol yn cael eu gwarchod ac na fydd unrhyw effaith ar y SSSI. Nododd fod y gwaith ffrwydro a draenio sylweddol yr ymgynghorwyd arno’n flaenorol wedi ei dynnu allan o’r cais.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith y nodir yn yr adroddiad i’r Pwyllgor y bydd y gost o adfer y safle rhwng £6 miliwn a £7 miliwn. Holodd a fydd Cytundeb yn cael ei sefydlu er mwyn sicrhau bod yr arian yn cael ei ddiogelu os nad yw datblygiad Wylfa Newydd yn digwydd. Dywedodd Mr Will Ryan y bydd y cytundeb cyfreithiol Adran 106, ar ôl ei arwyddo, yn golygu y gellir adfer yr ardal os bydd unrhyw gwmni sydd ynghlwm â Wylfa Newydd yn cael ei ddiddymu.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Griffith, Aelod Lleol, bod trigolion Tregele wedi gorfod dioddef gwaith ar y briffordd a gwaith ymchwilio ers dros 2 flynedd yn gysylltiedig â safle Wylfa Newydd. Roedd yn ystyried y dylai’r trigolion lleol gael eu digolledu ac y dylid sicrhau hyn drwy’r cytundeb cyfreithiol A106. Mynegodd nad yw’n gwrthwynebu’r gwaith o baratoi a chlirio’r safle gan na fyddai achosi oedi i’r gwaith yn ymarferol gan fod y trigolion eisoes wedi dioddef niwsans sŵn a gwaith ar y safle ond mynegodd fod angen cyfathrebu â’r trigolion.

Dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol, ei fod yn gwbl gefnogol o’r prosiect Wylfa Newydd. Nododd fod y cytundeb cyfreithiol A106 wedi ei grybwyll yn ystod trafodaethau am y cais hwn ac roedd yn gobeithio y byddai’r holl aelodau etholedig ac aelodau Cynghorau Cymuned Llanbadrig a Mechell yn cael copi o’r cytundeb ar frys. Nododd fod cwestiynau wedi eu codi fod y cais sydd gerbron y pwyllgor ar gyfer clirio a pharatoi’r safle yn gynamserol a bod ganddo rai pryderon ond ei fod o’r farn y dylid caniatáu’r cais. Nododd ymhellach ei fod yn ystyried bod angen cynnwys y gwaith priffyrdd gyda’r cais. Holodd y Cynghorydd Jones y Swyddogion ymhen faint o flynyddoedd y byddai angen i’r datblygwr gyflawni’r gwaith petai’r cais cynllunio yn derbyn caniatâd heddiw. Ymatebodd y Rheolwr Cynllunio (Prosiectau Mawr) bod amod wedi’i roi ar unrhyw ganiatâd yn nodi bod gan y datblygwr ddwy flynedd i ddechrau unrhyw waith ar y safle. Nododd y Cynghorydd A M Jones ei fod yn ystyried y dylid rhoi 5 mlynedd i ddechrau’r gwaith ar y safle fel sy’n arferol gyda cheisiadau cynllunio eraill. Fodd bynnag, mynegodd bod angen i reolau llym fod yn eu lle er mwyn sicrhau bod cymunedau lleol yn cael eu hamddiffyn rhag y datblygiad arfaethedig hwn; mae angen i hyn fod yn rhan o'r cytundeb A106 ac mae angen sefydlu amodau gwaith y gweithwyr ar y safle. Dywedodd hefyd fod angen gosod amod a fydd yn diogelu Gerddi Cestyll ger Cemaes.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Prosiectau Mawr) fod y cais sydd gerbron yr aelodau yn un i baratoi a chlirio’r safle ar gyfer datblygiad gorsaf bŵer Wylfa Newydd ac mae disgrifiad llawn o’r gwaith hwn ar gael yn y papurau. I grynhoi,

mae'r gwaith y bwriedir ei wneud yn cynnwys clirio'r safle, sefydlu'r safle, gwella'r ddaear gan gynnwys rhoi sylw i unrhyw lygredd, codi ffensys adeiladu a chredu ffyrdd mynediad, ardaloedd 'laydown' a chompowndiau ar y safle. Bydd y gwaith yn cynnwys cael gwared ar ffensys, waliau, giatiau, ffiniau caeau, strwythurau presennol, prysgwydd a choed. Mae safle'r cais yn ymestyn i oddeutu 299 hectar o dir ac mae'r rhan fwyaf ohono'n dir amaethyddol sy'n cael ei ddefnyddio fel tir pori. Mae ffin ogleddol Safle'r Cais SPC yn dilyn arfordir Ynys Môn yn fras ond nid yw'n cynnwys yr Orsaf Bŵer gyfredol na'r tir yn Nhrwyn Wylfa a Thrwyn Pencarreg. Caiff y ffin ei gwahanu o Gemaes i'r dwyrain gan ardal o dir amaethyddiaeth. Mae ffordd yr A5025 yn gyfagos i'r ffin dde-ddwyreiniol. Lleolir Gardd Gestyll i'r gorllewin.

Nododd fod sgôp y gwaith wedi lleihau ers yr ymgynghoriad yn y cyfnod cyn cyflwyno cais er mwyn cymryd i ystyriaeth yr ymatebion a gafwyd yn ystod yr ymgynghoriadau hyn. Mae'r sgôp cyfredol wedi gwneud i ffwrdd a rhai elfennau fel ail-alinio cyrsiau dŵr, chwythu'r graig a chau Llwybrau Cyhoeddus. Y cais hwn yw cychwyn prosiect Wylfa Newydd a byddai'n caniatáu'r gwaith mawr cyntaf ar safle a fydd yn cael ei ddatblygu dros gyfnod a fydd yn hirach na deng mlynedd i gyd. Er mai hwn yw cychwyn y prosiect yn ei gyfanrwydd, atgoffir Aelodau mai cais yw hwn i hwyluso gorsaf bŵer niwclear newydd ac nid ar gyfer yr orsaf bŵer ei hun.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cyfateb i ddatblygiad EIA o ran y rheoliadau ac mae datganiad amgylcheddol wedi cael ei gynhyrchu ar ei gyfer. Mae'r swyddogion a'r sawl sydd wedi ymateb i'r ymgynghoriad wedi codi rhai pryderon ynghylch a yw rhai elfennau yn hwnnw yn ddigonol ac fe gyflwynwyd gwybodaeth amgylcheddol bellach gan yr ymgeisydd gan ei hysbysebu a'i hymgynghori arni yn ôl yr angen. Mae effeithiau amgylcheddol y cynnig yn cael eu gosod allan yn yr adroddiad ynghyd â chasgliad y swyddogion bod y rhain yn dderbyniol o ran cydbwysedd cynllunio a chyda rhai amodau.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Prosiectau Mawr) fod gan y datblygiad arfaethedig y potensial i effeithio ar amcanion cadwraeth safleoedd Ewropeaidd a ddiogelir. Fel y mae'r aelodau'n gwybod, rhaid i CSYM, fel yr awdurdod cymwys dan y rheoliadau cynefinoedd, benderfynu a oes angen asesiad priodol ac, os oes angen, i gynnal yr asesiad hwnnw. Ni fedrir rhoi unrhyw ganiatâd cynllunio oni bai bod yr asesiad cynefinoedd yn dod i ganlyniadau y gellir symud ymlaen gyda'r datblygiad ac o'r herwydd, mae'r ystyriaeth hon yn un o rag-ofynion y penderfyniad sydd gerbron heddiw.

Cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth fel rhan o'r cais yn nodi ei safiad na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar safleoedd o'r fath ac y gellid ei sgrinio allan o'r asesiad hwn. Mae Swyddogion, yn wyneb y Cyngor a gafwyd gan CNC ac ymgynghorwyr arbenigol a chynghorwyr cyfreithiol y Cyngor, ac wedi ystyried gwahanol sylwadau a wnaed ynghylch y wybodaeth cynefinoedd a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd mewn ymateb i'r ymgynghoriad, wedi penderfynu na fedrir ei sgrinio allan o'r asesiad. Mae ymgynghorwyr y cyngor felly wedi cynnal asesiad priodol. Canlyniad yr asesiad hwnnw yw na fydd y datblygiad, ar yr amod y cymerir mesurau lliniaru addas, yn cael effaith andwyol ac y gellir gwneud penderfyniad cynllunio yn seiliedig ar ei rinweddau. Mae Swyddogion wedi argymell amodau ar gyfer camau lliniaru angenrheidiol mewn perthynas â chynefinoedd yn cynnwys mesurau megis atal gwaith rhag cael ei wneud yn ymyl safleoedd nythu yn ystod y

tymor bridio ar gyfer môr-wenoliaid fel bod yr adar yn cael llonydd. O'r herwydd, cynghorodd y Swyddog yr Aelodau bod y datblygiad, o safbwynt cynefinoedd a chydag amodau penodol, yn dderbyniol a bod modd iddynt symud ymlaen i ystyried rhinweddau cynllunio'r cais.

Hyd yma, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn tua 95 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais ac 1 yn ei gefnogi. Mae hyn yn cynnwys 4 o wrthwynebiadau sydd wedi cael eu derbyn ers cyhoeddi adroddiad y Swyddog ynghyd â nifer o wrthwynebiadau a ddygwyd at sylw'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan Gynghorwyr nad ydynt wedi codi unrhyw faterion newydd neu ychwanegol nad ydynt eisoes wedi cael eu codi fel rhan o asesiad y Swyddog Achos. Cafwyd sylwadau hwyr pellach ddoe gan gyfreithwyr yn gweithredu ar ran Greenpeace. Mae'r sylwadau hyn yn gwrthwynebu'r cais ar y sail bod Greenpeace o'r farn nad oes modd dibynnu ar neu briodoli unrhyw bwysau i Ddatganiad Polisi Cenedlaethol EN6 sy'n ymwneud ag ynni niwclear oherwydd mae'n ymwneud â darparu ynni niwclear erbyn 2025 a bod yr ymgeisydd yn rhagweld yn awr na fydd Wylfa'n cychwyn cynhyrchu tan 2027. Mae'r datganiad yn mynd yn ei flaen i wrthwynebu pŵer niwclear mewn egwyddor ac yn dweud nad yw'r angen ar gyfer pŵer niwclear yn cael ei brofi ac nad yw'r cais o'r herwydd yn angenrheidiol. Nid oes wnelo'r penderfyniad sydd gerbron yr aelodau heddiw â gorsaf bŵer niwclear a'i heffeithiau a bydd manylion y cynnig hwnnw'n cael eu hystyried drwy'r broses DCO yn hytrach na'r cais hwn.

Hyd yma, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) wedi derbyn tua 95 llythyr yn gwrthwynebu'r cais ac 1 llythyr yn cefnogi'r cais. Mae hyn yn cynnwys 4 gwrthwynebiad sydd wedi eu derbyn ers cyhoeddi adroddiad y Swyddog ynghyd â nifer o wrthwynebiadau a dynnwyd at sylw'r ACLl gan Gynghorwyr ond nad ydynt yn codi unrhyw faterion newydd neu ychwanegol nad ydynt eisoes wedi eu codi fel rhan o asesiad y Swyddog Achos. Derbyniwyd sylwadau yn hwyr ddoe gan gyfreithwyr yn gweithredu ar ran Greenpeace. Mae'r sylwadau hynny yn gwrthwynebu'r cais ar y sail bod Greenpeace yn ystyried na fedrir dibynnu ar y y Datganiad Polisi Cenedlaethol EN6, sy'n ymwneud ag ynni niwclear newydd, ac na ellir ei ystyried wrth benderfynu ar y cais gan ei fod yn ymwneud â darpariaeth pŵer niwclear erbyn 2025 a rhagwelir na fydd Wylfa yn dechrau cynhyrchu ynni tan 2027. Mae'r sylwadau yn parhau i nodi gwrthwynebiadau i'r egwyddor o bŵer niwclear yn gyffredinol ac yn nodi nad oes modd dangos yr angen am ynni niwclear ac felly nad oes modd dangos fod angen y cais. Nid yw'r penderfyniad sydd gerbron yr aelodau heddiw yn un am orsaf bŵer niwclear a'i effeithiau, bydd manylion y cais hwnnw yn cael eu hystyried drwy'r broses DCO ac nid y cais hwn.

Mewn egwyddor, mae'r pwysau y dylai awdurdodau cynllunio lleol eu priodoli i ddatganiadau polisi cenedlaethol wrth ystyried gwaith sydd wedi ei ddylunio i gefnogi neu hwyluso NSIPs yn cael ei gefnogi gan lythyr gan Brif Gynllunydd DCLG ym mis Mawrth 2010 dan y teitl 'Preliminary Works; Planning Act 2008 – Guidance for Local Authorities'. Dywed hwn y gall NPSs fod yn ystyriaeth o bwys i awdurdodau lleol pan maent yn gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio am waith rhagarweiniol. Mae'r adroddiad sydd ger eich bron a chanllawiau'r llywodraeth ar y System Gynllunio: Egwyddorion Cyffredinol a gyhoeddwyd gan DCLG yn ail-adrodd y gyfraith gyffredinol "*In principle…any consideration which relates to the use and development of land is capable of being a planning*

consideration. Whether a particular consideration falling within that broad class is material in any given case will depend on the circumstances".

Mae'r gwrthwynebwyr yn hollol gywir i ddweud mai bwriad EN6 oedd darparu canllawiau ar gyfer datblygiadau niwclear a fyddai yn eu lle erbyn 2025. Fodd bynnag, yn Rhagfyr 2017, dywedodd y Llywodraeth ei bod, yn amodol ar ganlyniad yr ymgynghoriad ar yr adolygiad o EN6 a'i ddisodli, yn bwriadu cario drosodd y safleoedd sydd wedi eu rhestru yn EN6 (gan gynnwys safle'r cais) i'r NPS newydd. Mae'r Datganiad Gweinidogol ar y Seilwaith Ynni a wnaed hefyd yn 2017 yn cynghori bod y Llywodraeth mewn egwyddor yn parhau i gefnogi'r cynigion ar gyfer y prosiectau yn y safleoedd hynny a restrir yn EN6. Mae'r canllawiau ar yr Egwyddorion Cyffredinol yn dweud bod datganiadau'r Llywodraeth ar bolisi cynllunio yn ystyriaethau o bwys y mae'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth, ble mae hynny'n berthnasol, wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. O'r herwydd, er bod y polisi cenedlaethol ar safleoedd niwclear yn cael ei adolygu a'i ddiweddaru, gall y pwyllgor roddi pwys ar y datganiadau a wnaed ynghylch bwriad y Llywodraeth i gario'r safle hwn drosodd os ystyrir eu bod yn berthnasol yn yr amgylchiadau. Nodir hefyd bod yr angen cenedlaethol am ynni newydd (ac yn enwedig ynni carbon isel) yn cael ei nodi yn NPS EN-1 yn ogystal â EN6 a bod yr angen am bŵer niwclear newydd yn cael ei ddatgan yn benodol yn y polisi hwnnw; mae polisi NPS EN1 yn parhau i fod yn berthnasol.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Prosiectau Mawr) bod nifer o wrthwynebwyr wedi dweud bod y cais sydd gerbron yr aelodau heddiw yn gynamserol oherwydd nad oes unrhyw ganiatâd wedi'i roddi eto ar gyfer y datblygiad y mae'r gwaith hwn yn ei hwyluso. Cyfeirir y pwyllgor at y sylw a roddi'r i'r pwynt hwn yn yr adroddiad a nodir yn benodol bod polisi PS9 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn delio'n benodol gyda chynigion ar gyfer gwneud gwaith yn gynnar.

Cynigir y dylid adfer safle'r cais i gyflwr derbyniol os na fydd datblygiad yr orsaf bŵer yn mynd rhagddo ar safle'r cais. Mae'n amlwg na fedrir dychwelyd y safle i'r cyflwr y mae ynddo yn awr ac mae gwaith adfer 'tebyg am debyg' bron yn amhosibl o ystyried y llystyfiant a'r coed a fydd wedi eu colli. Oherwydd, mae modd dychwelyd y safle yn ôl i gyflwr nad yw'n arwain at ddifrod parhaol i'r dirwedd ac sy'n annog ac yn cefnogi bio-amrywiaeth ac sy'n adfer pethau megis ffiniau caeau a phatrymau llystyfiant. Mae swyddogion wedi argymell y dylai unrhyw amodau sydd ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd sy'n gofyn am gynllun adfer amlinellol ac sy'n nodi egwyddorion a safonau'r gwaith adfer hwnnw, gael eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y gwneir unrhyw waith ac y ceir sicrwydd ariannol drwy gyfrwng cytundeb adran 106 er mwyn gwarantu bod y gwaith adfer yn cael ei wneud. Byddai manylion y gwaith adfer yn cael eu rheoli gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol drwy'r amodau mewn ymgynghoriad gyda Chyfoeth Naturiol Cymru a chan gymryd i ystyriaeth y safonau cyfredol ar gyfer gwaith o'r fath ar yr adeg y cymeradwywyd y manylion ac yn unol â'r egwyddorion y cytunwyd arnynt cyn cychwyn ar y gwaith. Mae Swyddogion yn argymell fod y lefel hon o reolaeth yn ddigonol i roi sicrwydd i'r aelodau na fydd y dirwedd yn cael ei gadael mewn cyflwr annerbyniol ac yn cael effaith andwyol ar gymunedau lleol petai'r DCO yn cael ei wrthod neu ddim yn cael ei weithredu.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cyfateb i EIA o ran y rheoliadau ac mae datganiad amgylcheddol wedi cael ei gynhyrchu ar ei gyfer. Mae'r swyddogion a rhai ymatebion i'r ymgynghori wedi codi rhai pryderon ynghylch a yw rhai o'r elfennau yn y datganiad yn ddigonol ac fe gyflwynwyd gwybodaeth amgylcheddol bellach gan yr ymgeisydd ac fe gafodd y wybodaeth honno ei hysbysebu a'i hymgynghori arni yn ôl yr angen.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Prosiectau Mawr) bod Cyngor Sir Ynys Môn wedi rhoi ystyriaeth ofalus i'r hyn sy'n angenrheidiol er mwyn gwneud y cais Gwaith SPC (Paratoi a Chlirio Safle) yn dderbyniol o safbwynt cynllunio yng nghyd-destun y prosiect yn gyffredinol. Gan gymryd i ystyriaeth gyd-destun a sail y cais, yn enwedig felly gan fod y gwaith yn ddechrau ar brosiect Wylfa yn ehangach, nid yn unig fydd angen mesurau lliniaru er mwyn mynd i'r afael ag effeithiau uniongyrchol y cynigion ond mae hefyd angen sicrhau bod rhai o'r pethau sydd eu hangen er mwyn mynd i'r afael ag effeithiau'r datblygiad ehangach yn cael eu rhoi ar waith rŵan.

Mae'r hyn y mae'r Cyngor yn ceisio ei ddiogelu wedi ei seilio ar y cais ynghyd ac ymatebion a dderbyniwyd drwy'r ymgynghoriad ac ystyrir ei fod yn bodloni'r trothwyon cyfreithiol priodol sydd eu hangen o ran goblygiadau cynllunio.

Y meysydd pwnc allweddol ar gyfer y goblygiadau cynllunio a fydd yn cael eu cadarnhau yn y cytundeb Adran 106 (sydd wedi eu cytuno arnynt gyda'r ymgeisydd) os rhoddir y caniatâd cynllunio yw:

1. Cyfraniad Cyfleusterau Lleol
2. Twristiaeth
3. Treftadaeth ac Archaeoleg
4. Yr Iaith Gymraeg
5. Cyflogaeth, Addysg a Sgiliau
6. Prynu Lleol a Datblygu'r Gadwyn Gyflenwi
7. Llety Gweithwyr
8. Cyfraniad i'r Amgylchedd, Treftadaeth a Chydnerthedd Cymunedol
9. Gweithredu a Monitro
10. Adfer Tirwedd
11. Cynllun Rheoli Trwyn Wylfa
12. Cynllun Arolwg Sŵn, Ansawdd Aer a Dirgryniad
13. Hawliau Tramwy Cyhoeddus

Cyfanswm gwerth y taliadau – sydd wedi'u cytuno arnynt yn amodol rhwng y datblygwr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yr wythnos diwethaf (ar ôl i bapurau'r pwyllgor gael eu cyhoeddi) yw £2,058,000. Mae hyn yn cynrychioli cymysgedd o gyfraniadau a mesurau, sydd, y cyfan ohonynt, yn angenrheidiol er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio. Yn ychwanegol at hynny, bydd y cytundeb adran 106 arfaethedig yn sicrhau bod y safle yn cael ei adfer i gyflwr derbyniol pe na fyddai'r DCO ar gyfer gorsaf bŵer niwclear yn cael ei ganiatáu a/neu ei weithredu. Mae'r gost ar gyfer adfer y dirwedd (sy'n cynnwys rheoli'r safle ac ôl-ofal am gyfnod o 10 mlynedd) wedi ei gyfrifo gan ymgynghorydd cymwys ac mae'r gost wedi ei amcangyfrif rhwng £7 miliwn a £7.5 miliwn yn seiliedig ar y sefyllfa waethaf petai angen gwneud y gwaith adfer mwyaf posibl. Os nad yw'r ymgeisydd / perchennog wedi cwrdd â'r gofynion ar gyfer adfer, ôl-ofal a rheolaeth,

bydd y Cyngor yn gallu galw ar y diogelwch ariannol priodol er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cael ei gyflawni i'r safon angenrheidiol.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Prosiectau Mawr) hefyd fod Llywodraeth Cymru wedi derbyn cais i 'alw'r cais i mewn' ar gyfer ei benderfynu ond nad yw'r Awdurdod hwn wedi derbyn cadarnhad ei fod wedi'i 'alw i mewn'. Fodd bynnag, nid yw hyn yn atal y Pwyllgor rhag gwneud penderfyniad ar y cais hwn yn y cyfarfod.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y cais arfaethedig yn ddibynnol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol A106 rhwng yr ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio Lleol; roedd ef o'r farn y bydd y datblygiad yn cael effaith ar yr Ynys gyfan. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts a oedd y cais yn un y dylid ei benderfynu gan y Cyngor Llawn. Ymatebodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod Cyfansoddiad y Cyngor yn atal y Cyngor llawn rhag delio â cheisiadau cynllunio.

Holodd y Cynghorydd Bryan Owen os oedd maint yr ardal paratoi a chlirio safle o ran y cais arfaethedig yn ddigonol er mwyn delio ag unrhyw estyniad posibl i'r safle yn Wylfa Newydd. Ymatebodd y Rheolwr Cynllunio (Prosiectau Mawr) bod yn rhaid delio â'r cais cynllunio sydd gerbron y Pwyllgor yn unig.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes bod nifer o amodau wedi eu cysylltu ag unrhyw ganiatâd ar gyfer y cais ond bod un o'r prif amodau o ran y 'Bond' wedi ei hepgor. Ymatebodd y Rheolwr Cynllunio (Prosiectau Mawr) na fyddai unrhyw ganiatâd cynllunio yn cael ei ryddhau cyn i'r datblygwr arwyddo'r cytundeb cyfreithiol. Holodd y Cynghorydd Hughes a oedd angen cynnwys amod ychwanegol i unrhyw ganiatâd sef y dylai'r bond fod yn ei le cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau ar y safle. Ymatebodd y Cyfreithiwr na ddylid ceisio amod am unrhyw warantau ariannol gan y byddai hyn yn cael ei sicrhau drwy'r Cytundeb Adran 106 fel amod unrhyw ganiatâd a roddir.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith am gadarnhad ynghylch pwy fydd yn monitro'r amodau llym a roddir ar y cais hwn. Ymatebodd y Rheolwr Cynllunio (Prosiectau mawr) mai'r Awdurdod hwn fydd yn gyfrifol am fonitro'r amodau a roddir; mae adran o fewn y cytundeb cyfreithiol A106 sy'n nodi bod angen talu costau tuag at y gwaith monitro hefyd wedi ei gytuno mewn egwyddor. Holodd yr Aelodau a oedd gan yr Awdurdod y capasiti a'r staff i fonitro cais mor fawr. Ymatebodd y Rheolwr Cynllunio (Prosiectau Mawr) gan ddweud bod trafodaethau helaeth wedi eu cynnal mewn perthynas â'r cais arfaethedig ar gyfer Paratoi a Chlirio'r Safle yn Wylfa Newydd a bod cyllid tuag at y gwaith o fonitro'r gwaith sydd i'w gyflawni wedi'i sicrhau o fewn Penawdau Telerau'r cytundeb.

Cadarnhaodd y Cadeirydd bod Aelodau Etholedig eraill o'r Cyngor Sir wedi gofyn am gael siarad yn y cyfarfod. Dywedodd nad oedd yn gallu caniatáu i'r Aelodau siarad yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor Sir. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod y Cyfansoddiad yn caniatáu Aelodau o'r Pwyllgor a'r Aelodau Lleol y mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli yn eu wardiau ac sydd wedi derbyn rhybudd o ddatblygiad yn unol â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i siarad yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Nid oedd yn ystyried bod sail dros ymestyn hyn ymhellach.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda’r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn amodol ar gwblhau’r Cytundeb Adran 106 o’r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y’i diwygiwyd).

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd 5 Medi, 2018

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Swyddog Cynllunio (GJ) Swyddog Cynllunio (CP) (ar gyfer cais 7.5) Cynorthwy-ydd Gweinyddol (WT) Cynorthwy-ydd Gweinyddol (EW) Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAPR) Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Shaun Redmond (cais 7.1), y Cynghorydd R.G.Parry, OBE, FRAgS (cais 7.2), y Cynghorwyr R. Meirion Jones ac Alun Mummery (cais 7.5), y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio dros Gynllunio) (cais 10.2), y Cynghorydd Margaret M. Roberts (cais 12.2), y Cynghorydd Ieuan Williams (cais 12.3)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriad.

2. DATGAN DIDDORDEB

Derbyniwyd datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn –

Y Cynghorydd Bryan Owen yng nghyswllt cais 7.3
Mr. John R.P.Rowlands, Peiriannydd Rheoli Datblygu yng nghyswllt cais 6.1
Mrs Nia Jones, Rheolwr Datblygu Cynllunio yng nghyswllt cais 7.5

3. COFNODION Y CYFARFODYDD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd 25 Gorffennaf, 2018 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd 22 Awst, 2018 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir.

5. **SIARAD CYHOEDDUS**

Roedd siaradwyr cyhoeddus yng nghyswllt ceisiadau 7.1, 7.2, 7.3, a 7.5.

6. **CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

6.1 17C181C – Cais llawn ar gyfer codi sied anifeiliaid, codi clamp silwair, gosod llecyn caled ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig, creu mynedfa gan gynnwys bwnd tirlunio yn Fferam Uchaf, Llansadwrn

Ar ôl datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Peiriannydd Rheoli Datblygu'n bresennol pan ystyriwyd y cais a phenderfynu arno.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Adran Gynllunio wedi bod yn disgwyl gwybodaeth gan yr ymgeisydd ynglŷn â manylion tirlunio. Mae hon wedi'i derbyn erbyn hyn ac argymhellir gohirio ystyried y cais fel bod modd i'r Swyddogion ystyried y wybodaeth a chael asesiad llawn o'r achos gyda'r bwriad o gyflwyno adroddiad i'r cyfarfod nesaf.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y swyddog am y rhesymau a roddwyd.

7. **CEISIADAU'N CODI**

7.1 19C232E/FR – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi gwesty ac uned defnydd masnachol (Dosbarth A3) newydd yn ei le yn 55 Stryd y Farchnad, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 25 Gorffennaf, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a chynhaliwyd yr ymweliad hwn 22 Awst, 2018.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Damian McGann (**ar ran y bwriad**) y byddai'r adeilad arfaethedig o ddyluniad gwych ac ansawdd uchel ac y byddai enw brand blaenllaw yn ei gefnogi. Byddai'n trawsnewid Stryd y Farchnad a'r olygfa o'r Porthladd. O ran manylebau, byddai gan bob ystafell deledu sgrîn wastad, system wresogi a thymheru aer a chyfleusterau *en-suite*. Nid oes dim gwirionedd i'r honiadau mwy dychmygus a wnaed mai sefydliad a gefnogir gan y DHSS fyddai hwn. Nid oedd ffenestri mewn rhai ystafelloedd oherwydd dyfnder yr adeilad ac roedd hyn yn nodwedd eithaf safonol o le mewn gwesty pris is. Roedd gan gwsmeriaid ddewis a gallent benderfynu pa fath o ystafell yr oedd yn well ganddynt dalu amdani. Roedd y datblygwr yn awyddus i gefnogi'r gymuned leol yn y cyfnod adeiladu a thu draw i hynny yn ogystal â chefnogi sefydliadau lleol. Aeth Mr McGann ymlaen i ddweud ei fod ef a'i gyd-gyfarwyddwr ar ôl clywed rhai o'r sibrydion am y datblygiad arfaethedig, wedi trafod cyfarfod cyhoeddus i egluro'r bwriad a, phe câi ei gymeradwyo, eu bwriad oedd rhoi gwybodaeth i'r gymuned leol yn rheolaidd wrth i'r datblygiad fynd rhagddo. Roedd y datblygwr wedi cymryd amser maith i ystyried y defnydd gorau ar gyfer y lle hwn ac, ar ôl cymryd cyngor proffesiynol sylweddol, y gred oedd mai'r hyn a gynigir oedd yr unig ddefnydd ymarferol ar gyfer y lle.

Holwyd Mr McGann gan y Pwyllgor ynghylch y trefniadau parcio arfaethedig gan nad oedd parcio oddi ar y stryd wedi'i fwriadu fel rhan o'r bwriad. Gofynnodd y Pwyllgor hefyd am eglurhad pellach o'r ystafelloedd heb ffenestri. Dywedodd Mr McGann y ceid lleoedd parcio trwy fynd i feysydd parcio talu ac arddangos yn y cyffiniau ac i lawr ar hyd cefn Stryd y Farchnad, y credai'r datblygwr oedd â'r capasiti i ddarparu ar gyfer cerbydau ymwelwyr. O ran ystafelloedd heb ffenestri, tra bod hyn yn rhannol oherwydd dyfnder yr adeilad, mae hefyd yn gwneud y mwyaf o le ac mae'n safonol mewn llety pris isel.

Mynegodd y Cynghorydd Shaun Redmond, Aelod Lleol, bryderon ynghylch y cais ar y sail bod Stryd Fawr Caergybi, fel craidd manwerthu’r dref, dan fygythiad o golli ei hunedau manwerthu Dosbarth A1. Nododd mai dim ond 36% o siopau’r dref oedd bellach yn rhai Dosbarth A1 oherwydd eu bod wedi dirywio yn y blynyddoedd diwethaf am nifer o resymau. Dywedodd y Cynghorydd Redmond fod 128 o siopau manwerthu yng Nghaergybi, y mae 46 ohonynt yn ddefnydd Dosbarth A1; roedd 39 o'r siopau hynny'n siopau bwyd. Nid yn unig y byddai'r bwriad dan ystyriaeth yn cyfrannu at y dirywiad yn y defnydd a wneir o Ddosbarth A1 ond byddai hefyd yn rhoi pwysau ar fusnesau manwerthu a lletygarwch sydd eisoes yno. Ar hyn o bryd, roedd 36 o eiddo lletygarwch preifat o fewn 1.5 milltir i'r datblygiad arfaethedig - roedd y rhain yn cynnig tua 360 o welyau bob dydd; roedd y Travelodge yn cynnig 54 o welyau pellach ac roedd 80 o welyau ychwanegol ar y gweill gan Premier Inn. Rhoddwyd caniatâd cynllunio am 80 o welyau hefyd trwy ddatblygiad Conica Waterfront oedd yn golygu y byddai’r farchnad leol yn ceisio llenwi dros 600 o welyau bob dydd. Yn ystod tymor yr haf o fis Gorffennaf i fis Medi, roedd bron i 100% yn manteisio ar y llety oedd ar gael o fewn y ddarpariaeth bresennol; fel arall, am weddill y flwyddyn roedd yn llai na 50%. Dywedodd y Cynghorydd Redmond y byddai’r busnesau hynny ar ffurf Gwely a Brecwast a gwestai, yr oedd pobl leol wedi gweithio’n galed yn eu datblygu, bellach yn wynebu cystadleuaeth ychwanegol nad oedd yn beth drwg ynddo’i hun ond ei fod yn digwydd mewn marchnad oedd, gyda’r bwriad hwn, wedi cyrraedd pwynt na allai gymryd mwy. Gallai hyn arwain at ryfel brisiau na allai’r gwestai lleol ei gynnal, oedd yn golygu y gallai rhai fynd allan o fusnes. Er mwyn lliniaru'r sefyllfa, rhestrodd y Cynghorydd Redmond amodau a gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried eu rhoi ynghlwm wrth y bwriad pe câi ei gymeradwyo. Roedd y roedd y rhain mewn perthynas â chadw ffryntiad Stryd y Farchnad ar gyfer defnydd Dosbarth A1; gan werthu ystafelloedd / gwelyau i gwsmeriaid hamdden / busnes yn unig; cyfyngiadau ar sut i gynnal gwaith dymchwel a gwaith adeiladu fel bod cyn lleied o darfu â bo modd ar draffig arferol a busnes a pheidio ag annog cymorth grant ar y sail y byddai'n rhoi mantais annheg i'r datblygwr dros fusnesau lletygarwch lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr adeilad dan sylw wedi bod yn wag ers cau siop Woolworths yn 2010 ac eithrio ar gyfer defnydd dros dro. Roedd gan yr adeilad ddrychiadau oedd yn wynebu Ffordd Fictoria a Stryd y Farchnad ac, oherwydd y gwahaniaeth mewn lefelau, roedd gan yr adeilad arfaethedig lefelau llawr gwahanol - ar Stryd y Farchnad, byddai’r adeilad yn un cyfan gwbl drillawr tra mai strwythur chwe llawr yw’r bwriad ar Ffordd Victoria. Roedd y cynllun wedi'i ddiwygio i gydymffurfio â gofynion yr Ymgynghorydd Treftadaeth ac adlewyrchu ei leoliad o fewn ardal gadwraeth. Roedd yr adeilad hefyd yn rhannol mewn Parth Perygl Llifogydd C2, ond oherwydd y lefelau llawr gwahanol a'r ffaith nad oedd lefel islawr / y llawr oddi ar Stryd Fictoria yn rhan o'r bwriad, nid oedd Cyfoeth Naturiol Cymru’n gwrthwynebu. Roedd yr adeilad yn dod o fewn canolfan adwerthu isranbarthol ddynodedig yr oedd polisïau cynllunio cyfredol yn ceisio’i diogelu. Yn unol â Pholisi MAN 2, oedd yn caniatáu newid defnydd siopau llawr gwaelod A1 i ddefnyddiau eraill yn unig, lle dangoswyd bod y datblygiad A1 yn anymarferol a'i fod wedi'i farchnata at y diben hwn am gyfnod o chwe mis, byddai’r datblygwr wedi rhoi gwybodaeth gefnogol ynglŷn â'r broses farchnata yn ogystal ag asesiad ymarferoldeb oedd yn dod i'r casgliad nad oedd cadw'r uned fanwerthu fel rhan o ddefnydd manwerthu / preswyl cymysg yn ymarferol. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y bwriad yn bodloni'r meini prawf polisi perthnasol. Cyfeiriodd y Swyddog at e-bost ychwanegol a dderbyniwyd gan Môn Cymunedau’n Gyntaf - elusen oedd yn ymwneud â'r Fenter Siopau Gwag a weithiai gyda landlordiaid eiddo masnachol gwag - oedd yn cadarnhau bod lefel y siopau gwag yng Nghaergybi yn 2009 yn 39%. Er bod hyn wedi gostwng i 15% ers hynny, roedd y diddordeb dros y cyfnod wedi bod mewn unedau manwerthu llai yn bennaf, yn hytrach nag unedau mwy fel y pwnc oedd dan sylw yn y cais. Gan fod y bwriad am ddefnydd A3 ar lefel y llawr isaf, gellid ei drawsnewid yn ôl i ddefnydd manwerthu A1 ar unrhyw adeg heb orfod rhoi caniatâd cynllunio. O ran y pryderon a godwyd ynghylch effaith y datblygiad arfaethedig ar fusnesau lleol, nid mater

i'r Pwyllgor Cynllunio oedd materion cystadleuaeth. Roedd Uned Datblygu Economaidd y Cyngor yn cefnogi'r bwriad ar y sail ei fod yn addas ar gyfer y safle; y cyfraniad y byddai'n ei wneud i adfywio canol tref Caergybi a chan ei fod yn creu cyflogaeth. Yn yr un modd, roedd yr Adran Briffyrdd yn fodlon â'r bwriad gan ei fod mewn lleoliad yng nghanol tref a bod modd cael ato ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus gyda chyfnewidfeydd bysiau, rheilffyrdd a fferi yn ogystal â meysydd parcio talu ac arddangos yn agos. Fodd bynnag roedd y gefnogaeth hon yn amodol ar gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Cyfnod Gweithredol i ddiogelu gwaith symud nwyddau, cerbydau a phobl yn ystod y cyfnod dymchwel / adeiladu. Gan gyfeirio at yr amodau a awgrymwyd gan yr Aelod Lleol, eglurodd y Swyddog fod yna brofion penodol yr oedd yn rhaid eu bodloni wrth osod amodau cynllunio ar ganiatâd ac roedd hyn yn berthnasol hyd yn oed os oedd yr ymgeisydd yn cytuno â'r telerau a gynigir. Er enghraifft, byddai gwneud caniatâd yn amodol ar ddefnydd A1 yn newid natur y cais yn sylweddol (sef defnydd A3) ac nid oedd yn ofyn rhesymol o gofio y dangoswyd nad oedd gwneud defnydd Dosbarth A1 o'r adeilad yn ymarferol. Argymhellodd, felly, na ddylid mabwysiadu amodau arfaethedig yr Aelod Lleol. Yn wyneb y rhesymau a roddwyd uchod, argymhelliad y Swyddog oedd cymeradwyo'r cais.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad o'r sefyllfa barcio ac, yn enwedig felly, a fyddai cael gwesteion y gwesty'n defnyddio Ffordd Fictoria a Hill Street yn debygol o gael effaith ar drigolion lleol yn parcio yno. Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu fod yr ymgeisydd wedi comisiynu cwmni arbenigol, fel rhan o'r cais, i gynnal asesiad traffig oedd yn cadarnhau bod digon o le mewn meysydd parcio cyfagos o fewn pellter cerdded i'r datblygiad arfaethedig i ddiwallu'r gofynion ychwanegol gan gymryd i ystyriaeth hefyd na fyddai'r holl westeion, fyddai'n defnyddio'r gwesty, yn dibynnu ar gar gan y byddai disgwyl i westeion hefyd gyrraedd gyda chludiant cyhoeddus, ar y rheilffordd a chyda fferi.

Nododd y Pwyllgor ei fod o blaid y cais o ystyried bod yr adeilad presennol yn wag i raddau helaeth gyda defnydd achlysurol yn unig yn cael ei wneud ohono ers cau siop Woolworths ac roedd mewn perygl o ddirywio a mynd â'i ben iddo. Cydnabuwyd y byddai'r bwriad yn arwain at ailddatblygu'r safle ac, ym marn y swyddog, yn cynyddu atyniad y ganolfan ac yn gwarchod a gwella'r ardal hon a gaiff ei gwarchod yn statudol. Mynegwyd y farn y dylid croesawu'r bwriad, gan mai hwn oedd yr unig fwriad o ran datblygu safle'r cais a'i fod yn cydymffurfio â'r polisi.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y swyddog gyda'r amodau yn yr adroddiad.

7.2 23C301C - Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i anecs i'w ddefnyddio fel llety gofalwr ym Mhen y Garreg, Talwrn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd 25 Gorffennaf, 2018 penderfynwyd ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais. Cynhaliwyd yr ymweliad safle wedi hynny 22 Awst, 2018.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mrs Boulderstone (**ar ran y bwriad)** i egluro'r rhesymau pam fod angen addasu'r adeilad allanol yn anecs gofalwr, sef i roi cymorth a chefnogaeth iddi hi a'i gŵr oedd yn dioddef gan MS a'i bod hi, a neb arall, wedi gofalu amdano ers sawl blwyddyn. Dywedodd fod eu mab wedi symud adref ar ôl i berthynas yr oedd ynddi chwalu ac roedd yn meddiannu'r ystafell storio ar hyn o bryd. Roedd ei gymorth wedi bod yn amhrisiadwy ar ôl cyfnod yn yr ysbyty oherwydd nad oedd ei gŵr yn gallu gyrru ac nid oedd hi, ychwaith, yn gallu gyrru ar ôl llawdriniaeth. Pe na bai am ei gefnogaeth, gallai hi a'i gŵr

fod wedi gorfod mynd i ofal. Dywedodd Mrs Boulderstone ei bod yn rhagweld na fyddai’n gallu ymdopi am lawer hirach a byddai trosi'r adeilad allanol yn llety gofalwr ar gyfer ei mab yn fodd iddo barhau i roi cefnogaeth i'w gŵr ac iddi hithau ac, yr un pryd, yn fodd i'w ddau blentyn bach aros gydag ef heb flino’i gŵr yn ormodol gan nad oedd yn gryf ei iechyd.

Cyfeiriodd Aelod Lleol, y Cynghorydd R.G. Parry, OBE, FRAgS, at y disgrifiad o anecs preswyl a nodwyd yn yr adroddiad fel "llety ategol i brif annedd o fewn cwrtil preswyl y brif breswylfa y gellir ei ddefnyddio at y diben hwn. Cydnabyddir y gallai ymestyn tŷ neu addasu adeilad allanol fod yn gyfle i ddarparu ar gyfer person sydd â chysylltiad clir â deiliaid y brif annedd e.e. perthyn dibynnol neu staff sy'n gweithio i breswylwyr y brif annedd." Pwysleisiodd fod angen cymorth a chefnogaeth ar y teulu ond bod y ffordd hir iawn at y breswylfa, oedd yn y cefn gwlad, yn ei gwneud hi'n anymarferol i ofalwyr fyw ym mhentref Talwrn, er enghraifft, pan fyddai angen cyrraedd y breswylfa mewn argyfwng. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog yn amodol ar gysylltu'r anecs arfaethedig â’r brif annedd a gwahardd ei werthu fel uned ar wahân.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig i addasu adeilad allanol yn anecs i'w ddefnyddio fel llety gofalwyr yn golygu gwaith ailadeiladu helaeth gan ei wneud yn groes i ofynion Polisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n nodi na ddylid gwneud unrhyw newidiadau helaeth i greu datblygiad. Dywedodd y Swyddog fod cais blaenorol am yr un datblygiad wedi'i wrthod dan drefniadau dirprwyedig. Er cydnabod sefyllfa anodd y teulu, defnydd tir yw’r mater dan sylw. Nid oedd y bwriad yn cydymffurfio â Pholisi TAN 7 oedd yn datgan na chaniateid addasu adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl yn y cefn gwlad agored oni châi meini prawf penodol eu bodloni. Roedd y rhain mewn perthynas â darparu tystiolaeth nad oedd defnydd cyflogaeth yr adeilad yn ymarferol; roedd y datblygiad yn darparu tŷ fforddiadwy neu roedd y defnydd preswyl yn elfen ddarostyngol oedd yn gysylltiedig â chynllun ehangach ar gyfer ailddefnyddio busnes; roedd y strwythur yn gadarn, nid oedd angen newidiadau sylweddol ar y strwythur i greu’r datblygiad, yn ogystal â chadw unrhyw nodweddion pensaernïol o werth a chadw cymeriad y strwythur gwreiddiol. Dywedodd y Swyddog, er bod yr uned a gynigiwyd fel rhan o'r cynllun yn fychan, nid oedd ganddo gysylltiad â'r prif dŷ fel y byddai disgwyl gydag anecs, ac ystyriwyd y gellid cwrdd ag anghenion y teulu mewn ffordd arall, efallai trwy ymestyn yr hyn sydd ganddynt ar hyn o bryd yn hytrach na thrwy greu uned ar wahân. Felly roedd yr argymhelliad yn un o wrthod

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ynghylch a oedd angen i anecs fod wedi’i ymuno â'r prif dŷ gan nodi fel enghraifft y llety ar wahân ychwanegol yr oedd gwestai weithiau yn ei ddarparu ar eu tir, y caent, fel arfer, eu disgrifio fel anecs.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, er bod sefyllfaoedd lle gallai anecs, oedd wedi'i leoli ar wahân i'r prif adeilad, fod yn ddefnydd atodol, gellid ystyried anecs sydd wedi'u gwahanu o'r brif breswylfa yn anheddau hunangynhwysol y gellir eu gwerthu ar wahân i'r brif annedd. Er bod yr Aelod Lleol yn yr achos hwn yn cynnig amod i atal hyn rhag digwydd, yn wyneb profion ar gyfer gosod amodau ynghlwm wrth ganiatâd, efallai na chredid ei bod yn rhesymol defnyddio amod o'r fath, yn enwedig os bydd yn bosib rhannu'r prif adeilad ar unrhyw adeg. Gallai hyn arwain at gais i wneud i ffwrdd â’r amod y byddai'r Awdurdod Cynllunio yn ei chael hi'n anodd ei wrthod, dan yr amgylchiadau.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog, gyda'r amodau a awgrymwyd gan yr Aelod Lleol, ar y sail ei fod o'r farn ei fod yn cydymffurfio â Pholisi TAI 7. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Er bod y Cynghorodd Robin Williams yn cydymdeimlo â’r teulu yn ei sefyllfa, cynigiodd wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddog oherwydd y risg y byddai cymeradwyo’n rhoi cynsail i geisiadau yn y dyfodol drosi adeiladau allanol yn anecsys mewn lleoliadau yn y cefn gwlad agored. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig

oherwydd ei fod o'r farn bod y datblygiad arfaethedig, mewn gwirionedd, yn gais am annedd newydd yn y cefn gwlad.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pasiwyd y cynnig i wrthod y cais.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac am y rhesymau a amlinellir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.3 36C193P/ENF - Cais llawn ar gyfer cadw dau gynhwysydd storio ynghyd â lleoli 10 cynhwysydd storio ychwanegol ar dir yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd 25 Gorffennaf 2018, penderfynwyd cynnal ymweliad safle cyn penderfynu ar y cais. Ymwelwyd â'r safle wedyn 22 Awst 2018.

Ar ôl datgan diddordeb mewn perthynas â'r cais, nid oedd y Cynghorydd Bryan Owen yn bresennol pan ystyriwyd y cais a phenderfynu arno.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Nick Billing (**yn erbyn y bwriad**) nad oedd cwmpas a maint y datblygiad yn cyd-fynd ag ardal wledig, breswyl. Roedd naw cais cynllunio wedi'u cyflwyno yng nghyswllt y safle yn ystod y ddwy flynedd diwethaf. Gwrthwynebwyd pob un ohonynt gyda chefnogaeth y Cyngor Cymuned a'r Aelod Cynulliad oherwydd iddynt gael effaith ar fwynderau trigolion lleol wrth gynyddu sŵn a thraffig. Pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo, byddai'n golygu bod 90 o unedau storio i'w rhentu ar y safle a phe byddai'r tirfeddiannwr wedi gwneud cais am y nifer hon yn wreiddiol, byddai wedi cael ei wrthod, mae'n debyg. Ond wrth wneud cais am yr unedau 10-15 ar y tro, caniatawyd i'r safle dyfu tu draw i bob rheswm bron, heb i neb sylwi, gan bery'r cwestiwn pa bryd y byddai diwedd ar hyn. Aeth Mr Billing ymlaen i ddweud y bu cynnydd yn nifer y ceir oedd wedi'u parcio ar y ffordd y rhan fwyaf o nosweithiau oherwydd bod y safle ger tafarn a'r perchennog bellach wedi cau'r maes parcio i ddefnydd y cyhoedd, gan achosi anghyfleustra i drigolion lleol a chynyddu'r perygl o gaeldamwain ar yr hyn sy'n ffordd gul, yn enwedig ar yr amseroedd hynny pan fo angen mynediad at y cynwysyddion. Dywedodd Mr Billing, er ei fod yn cefnogi busnesau lleol, yn enwedig os câi swyddi eu creu, na châi'r un person ei gyflogi drwy'r cynllun hwn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn rhannol ôl-weithredol ac yn ôl y cynllun a gyflwynwyd i'r Adran Gynllunio, deuai'r bwriad â chyfanswm nifer y cynwysyddion ar y safle i 73. Roedd gwrthwynebiad i'r cynnig yn lleol ac roedd y Cyngor Cymuned hefyd yn gwrthwynebu'r datblygiad oherwydd ei fod yn agos i eiddo cyfagos. Dywedodd y swyddog y byddai'r cynwysyddion ychwanegol fwy na 46 metr i ffwrdd o ffin y maes parcio gyda'r briffordd gyfagos ar ei bwynt byrraf. Gan y byddai'r cynwysyddion arfaethedig ar lefel is na'r eiddo cyfagos ac wedi'u gosod yn ôl i'r safle tuag at y cae amaethyddol, ni fyddai'r bwriad yn cael effaith weledol andwyol ar yr eiddo cyfagos nac ar yr ardal gyfagos. Roedd y ddau gynhwysydd storio yr oedd yr ymgeisydd yn ceisio caniatâd i'w cadw fel rhan o'r cynnig ôl-weithredol ar ben dwy res o gynwysyddion oedd eisoes yno. Ar ôl ystyried lleoliad y cynwysyddion arfaethedig yn y safle presennol, roedd Swyddogion Cynllunio yn cytuno â'r cais gydag amodau gan gynnwys amod i reoleiddio oriau gweithredu oedd yn berthnasol i ganiatadau blaenorol. Dywedodd y Swyddog y bu angen gwaith ffensio a thirlunio hefyd fel rhan o ganiatâd blaenorol a chynigiwyd gwneud gwaith tirlunio pellach trwy amod (02) a gâi ei ddiwygio i'w wneud yn ofynnol cynnal y gwaith hwnnw cyn i'r cynwysyddion ychwanegol gael eu gosod ar safle.

Gwrthwynebodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig ar sail polisi gan ddweud ei fod y tu allan i'r ffin ddatblygu ac nad oedd yn cydymffurfio â Pholisi CYF 1 oedd yn ei gwneud yn ofynnol bod rhaid cyfiawnhau'r bwriadau a leolir felly. Nododd y Cynghorydd Roberts hefyd bod Polisi CYF 6, y crybwyllai'r adroddiad ei fod yn cefnogi'r bwriadau at

ddefnydd busnes / diwydiannol mewn ardaloedd gwledig, yn cyfeirio at ailddefnyddio a throsi adeiladau gwledig, defnyddio eiddo preswyl neu unedau adeiladu newydd ar gyfer unedau busnes / diwydiannol tra bod y bwriad ar gyfer unedau storio ac nad oedd yn rhoi cyflogaeth na chyfleoedd economaidd. Felly, ni allai weld unrhyw gyfiawnhad dros y bwriad ar sail Polisi CYF 6.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, er gwaethaf y ffaith bod y polisi'n ei gwneud yn ofynnol cael cyfiawnhad dros ddefnydd busnes newydd, ymestyn busnes oedd eisoes yno oedd y cais dan ystyriaeth. Roedd yr egwyddor yn debyg i honno am gais am estyniad i annedd nad oedd angen cyfiawnhad dros yr annedd i allu ei hymestyn. Roedd y materion oedd i'w hystyried yn ymwneud ag effaith y bwriad ar fwynderau o ran sŵn, traffig ac ati ac nid p'un a ellid cyfiawnhau'r busnes. Os oedd y Pwyllgor o'r farn bod yna sail i wrthwynebiadau oherwydd yr effeithiau ar fwynderau a gâi'r estyniad arfaethedig y tu draw i ddefnydd masnachol presennol y safle, yna mater i'r Pwyllgor ei ystyried oedd hynny.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad pellach o faterion penodol mewn perthynas â'r sefyllfa draffig ar safle'r cais ac o'i gwmpas, ac a fyddai'r cynwysyddion ychwanegol arfaethedig yn cael effaith arno, a hefyd am eglurhad o effaith gronnol datblygiad tameidiog y safle o ganlyniad i ychwanegu cynwysyddion storio fesul tipyn, gyda'r posibilrwydd y gallai hyn fynd ymlaen am gyfnod amhenodol.

Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu, fel gyda'r mwyafrif o geisiadau, y cynhaliwyd arolwg traffig. Dywedodd y Swyddog bod problem gyda gwrthwynebu'r cais ar sail traffig oherwydd, fel busnes oedd eisoes yno, bod y sefyllfa draffig eisoes yn bodoli. Ni chafwyd unrhyw adroddiadau am ddamwain ac roedd y bwriad, fel y'i cyflwynwyd, am estyniad bychan na fyddai'n cael effaith sylweddol ar y sefyllfa. Serch hynny, roedd yr Adran Briffyrdd wedi rhoi sylwadau ar y sefyllfa gyffredinol a achoswyd gan estyniad graddol y safle trwy gyfres o geisiadau achlysurol, ond nid oedd mewn sefyllfa i wrthwynebu ar sail y ceisiadau unigol a gyflwynwyd oherwydd yr hyn yr oeddynt yn ei gynnig bob tro oedd estyniad bychan. Er bod yr Adran o'r farn y byddai arolwg traffig annibynnol yn ddefnyddiol i sefydlu faint o draffig yr oedd y safle wedi'i greu, roedd hyn yn anodd ei gyfiawnhau ar sail cais unigol fel yr un a gyflwynwyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cafodd y datblygiad ei gymeradwyo dan bolisïau cynllunio blaenorol ac nad oedd modd defnyddio polisïau cyfredol yn ôl-weithredol er mwyn gwahardd datblygiad. Dywedodd y Swyddog y byddai Aelodau'r Pwyllgor wedi gweld o'r ymweliad safle y byddai datblygiadau yn y dyfodol yn debygol o fod yn llai oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle ei hun, gydag unrhyw ehangu pellach yn cael ei gyfyngu fel nad oedd yn ymwthio i gaeau cyfagos nad oeddynt yn rhan o'r cais gwreiddiol.

Cynigiodd y Cynghorydd Cwmni Kenneth Hughes gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Eric Jones a gytunodd â barn y Swyddog bod y datblygiad yn cyd-fynd â pholisi a bod yr ymweliad safle wedi dangos bod y safle wedi'i reoli'n briodol heb unrhyw effeithiau niweidiol ar fwynderau. Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts wrthod y cais oherwydd ei fod y tu allan i'r ffin ddatblygu. Ni chafodd y cynnig ei eilio.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad ysgrifenedig y swyddog gyda'r amodau oedd yn yr adroddiad a hefyd ar yr amod y câi amod (02) ei ddiwygio mewn perthynas â thirlunio yn y ffordd a amlinellir.

7.4 39LPA1046/CC – Cais llawn ar gyfer creu cyfleuster Parcio a Theithio ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau â datblygiad cysylltiedig ar dir ger Tŷ Tafarn y Four Crosses, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan iddo gael ei wneud gan y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais, oedd ar gyfer 109 o leoedd parcio fel rhan o gyfleuster parcio a theithio, yn rhan o ymateb yr Awdurdod Lleol i'r cynnydd tebygol mewn traffig fyddai'n gwasanaethu datblygiad Wylfa Newydd. Roedd y bwriad yn ceisio lleihau amser teithio gweithwyr yn ogystal â lliniaru'r perygl posib o barcio anghyfreithlon wrth adeiladu Gorsaf Bŵer Niwclear Wylfa Newydd trwy ddarparu man parcio wedi'i leoli'n ganolog. Roedd y cynnig yn annibynnol ar y Strategaeth Traffig a Thrafnidiaeth Integredig sef strategaeth drafnidiaeth Horizon ei hun ar gyfer adeiladu Wylfa Newydd, oedd yn nodi sut roedd Horizon yn bwriadu cludo'r holl nwyddau / deunyddiau a'r gweithlu i'r safle yn ystod y cyfnod adeiladu. Byddai'r cyfleuster parcio arfaethedig yn weithredol 24 awr y dydd a byddai ar gael i'w ddefnyddio gan y cyhoedd fel rhan o ddefnydd gwaddol unwaith y byddai ei ddefnydd penodol gan weithwyr oedd yn gysylltiedig ag adeilad Wylfa Newydd yn dod i ben. Dywedodd y Swyddog bod llythyr ychwanegol yn gwrthwynebu'r cynnig wedi'i dderbyn ond nad oedd yn codi unrhyw faterion nad oedd yr adroddiad ysgrifenedig eisoes wedi rhoi sylw iddynt. Roedd llawer o'r gwrthwynebiadau i'r cais yn cwestiynu'r angen am gyfleuster o'r fath yn yr ardal hon. Fodd bynnag, byddai'r bwriad yn lliniaru'r risg posib o barcio anghyfreithlon yn ystod adeiladu Wylfa Newydd er budd trigolion y cyffiniau agos gan leihau'r perygl o barcio anghyfreithlon a'r effaith ar ddiogelwch y ffordd. Yn ogystal, pe caniateid y cais, y bwriad oedd rhoi cytundeb Adran 106 ynghlwm wrtho, fyddai'n sicrhau na weithredid y caniatâd pe na byddai datblygiad Wylfa Newydd yn mynd rhagddo. Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith Sŵn gyda'r cais oedd yn cadarnhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal. Dywedodd y Swyddog nad oedd unrhyw un o'r cyrff yr ymgynghorwyd â nhw wedi gwrthwynebu. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol yn cynnig cymeradwyaeth amodol ac amodau lliniaru ecolegol yn ogystal ag amod i sicrhau y byddai angen cynnal pwll gwanhau yn unol â sylwadau a wnaed gan yr Ymgynghorydd Ecoleg ac Amgylcheddol. Yr argymhelliad, felly, oedd cymeradwyo'r cais.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ynghylch a ddylai'r cynnig fod yn ddibynnol ar ddangos bod angen darpariaeth o'r fath yn yr ardal hon pe bai tystiolaeth o barcio gwrthgymdeithasol.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio na châi'r bwriad ei weithredu pe na fyddai datblygiad Wylfa Newydd yn mynd rhagddo. Gwnaethpwyd asesiad o'r cynnydd mewn traffig a ragwelid o ganlyniad i adeiladu Wylfa Newydd a'r bwriad oedd sicrhau y byddai'r cyfleuster a gynigwyd gan y cais wedi'i ddatblygu mewn pryd i ddarparu ar gyfer twf mewn traffig a'i liniaru. Efallai y byddai'n bosib cynnwys darpariaeth ar gyfer asesiad pellach o angen yn yr ardal hon fel rhan o delerau'r cytundeb Adran 106 arfaethedig. Mewn ymateb i bwynt o eglurhad a godwyd gan Reolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol, cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, at ddiben cytundeb Adran 106, bod y tir datblygu mewn perchnogaeth trydydd parti.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad ysgrifenedig y swyddog gyda'r amodau oedd yn yr adroddiad ac amodau ychwanegol mewn perthynas â gwaith lliniaru ecolegol a chynnal y pwll gwanhau, ac yn amodol hefyd ar gytundeb adran 106.

7.5 41LPA1041/FR/TR/CC – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man aros 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 Groesffordd Star, Star

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan iddo gael ei wneud gan y Cyngor; oherwydd bod y tri Aelod Lleol wedi gofyn iddo gael ei glywed gan y Pwyllgor ac i'r Pwyllgor benderfynu arno, a hefyd oherwydd nifer sylwadau gan drydydd partïon oedd yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig.

Ar ôl datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'n bresennol yn ystod yr ystyriaeth a'r penderfynu arno.

Siaradwyr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Mark Inwood yn siarad ar ran Billy Cooney (**yn erbyn y bwriad**), aelod blaenllaw o gymuned Sipsiwn a Theithwyr Gogledd Cymru ac Arweinydd Cymdeithas Trigolion Lôn Gefn Bangor, y byddai'n darllen pwyntiau allweddol o ddatganiad ar lafar a wnaeth Mr Cooney ychydig ddyddiau ynghynt. Y pwyntiau hynny oedd bod Mr Cooney o'r farn bod y safle'n syniad gwael; y byddai cerbydau'n rhedeg dros blant ifanc ar y safle; y byddai gormod o lygredd ar y safle, byddai'r sŵn yn rhy uchel ar dros 55 desibel a bod y materion hyn yn arwain at iechyd gwael pobl - clefyd y galon a'r ysgyfaint – oherwydd eu bod ar hyd yr A55; ei fod yn gobeithio a gweddïo na fyddai'r cais yn cael ei basio ac na fyddai'r gymuned sipsiwn a theithwyr yn defnyddio'r safle beth bynnag.

Dywedodd Mr Dewi Gwyn (**yn erbyn y bwriad**) yn siarad ar ran trigolion Star a Chyngor Cymuned Penmynydd oedd wedi cyflwyno deiseb o dros 1,500 o lofnodwyr yn erbyn y cais, eu bod yn cytuno bod angen safle ar y gymuned sipsiwn a theithwyr ar yr Ynys ond eu bod yn haeddu gwell na'r safle anaddas a pheryglus iawn yn Star. Roedd trigolion Star, yn ogystal â'r gymuned sipsiwn a theithwyr a Heddlu Gogledd Cymru yn poeni y byddai damwain angheuol yn digwydd, naill ai wrth i deulu gerdded ar hyd ffordd brysur yr A5 i Lanfair neu pan fyddai cerbydau sipsiwn yn cyrraedd ar y safle mewn confoi. Roedd yr Adran Briffyrdd wedi gwneud y sylw y dylid gwrthod y cais os oedd yn golygu bod cerbydau'n gorfod stopio ar yr A5. Roedd lefelau sŵn ar y safle hefyd yn annerbyniol o uchel ac yn ôl adroddiad Capita byddai'n parhau felly, hyd yn oed ar ôl codi rhwystr acwstig. Byddai lefelau sŵn uchel yn cael effaith ar iechyd y sipsiwn a hyd yn oed yn fwy, felly, ar iechyd eu plant, ac os oeddynt am chwarae'n ddiogel yn yr awyr agored, yna ateb Capita oedd y dylent adael y safle. Roedd y safle dan ddŵr yn rheolaidd - roedd canllawiau Llywodraeth Cymru'n nodi'n glir na ddylai awdurdodau lleol greu safleoedd oedd yn agos at beryglon afon lle'r oedd risgiau penodol i blant ac oedolion, a dylasent ystyried yn ofalus wrth eu lleoli yn agos at ffyrdd prysur. Roedd yr un canllawiau'n nodi y dylai pob safle fod mewn sefyllfa ddymunol ar gost resymol heb wneud i'r trigolion deimlo fel eu bod yn cael eu carcharu. Roedd y sipsiwn eu hunain wedi disgrifio'r cynllun fel carchar swnllyd. Y Cyngor oedd yn gyfrifol am ariannu lleoedd aros dros dro a hynny ar adeg o gyfyngiadau ariannol difrifol. Roedd eisoes wedi darganfod yr ateb wrth greu man parcio dros dro ar faes parcio'r Cyngor oedd yn fwy diogel, sychach, tawelach ac yn fwy economaidd na'r safle yn Star. Roedd yr opsiwn a ffefrir gan y sipsiwn eu hunain yn safle tramwy a ariennir yn llwyr gan Lywodraeth Cymru ac nid oedd yno unrhyw un o'r peryglon oedd ar y safle yn Star. Nododd Mr Gwyn mai un o chwe thema bwysicaf y Cyngor oedd canolbwyntio ar gwsmeriaid, dinasyddion a'r gymuned - roedd y tri yn gwrthwynebu'r cais hwn ac anogodd y Pwyllgor i wneud hynny hefyd.

Holwyd Mr Dewi Gwyn gan y Pwyllgor ar yr amrediad o fwynderau yr oedd Star yn gallu ei gynnig. Dywedodd Mr Gwyn bod y rhan fwyaf o'r mwynderau, ar wahân i Swyddfa'r Post, i'w cael yn Llanfairpwll, yr oedd modd cael yno ar droed, ar hyd ffordd heb olau neu drwy dalu i fynd ar fws.

Dywedodd Mr John Stoddard, Cyfarwyddwr Cysylltiol Capita Real Estate (**ar ran y bwriad)** fod Capita wedi'i benodi gan Wasanaethau Tai'r Cyngor. Cyfeiriodd at rwymedigaethau cyfreithiol y Cyngor i asesu a diwallu anghenion llety sipsiwn a theithwyr yn eu hardal a dywedodd fod y cais yn ymateb uniongyrchol gan y Cyngor i roi sylw i'w ofyn cyfreithiol statudol i gydymffurfio â'r Ddeddf Tai. Roedd yn ddyletswydd ar awdurdodau lleol yng Nghymru i ddarparu safleoedd awdurdodedig, gan gynnwys y man aros dros dro ar gyfer y gymuned Sipsiwn Romani yn Star. Dywedodd Mr Stoddard fod y cais yn benodol ar gyfer man aros dros dro i'r gymuned Sipsiwn Romani aros ynddo pan fyddent yn ymweld â Môn a thrwy hynny ddarparu safle awdurdodedig iddynt i'w ddefnyddio dros dro pan oeddynt yn aros ar yr Ynys. Roedd y gymuned Sipsiwn yn

ymwelwyr aml â'r Ynys ac yn y gorffennol roedd wedi meddiannu safleoedd anawdurdodedig yn Stad Ddiwydiannol Mona, gan aros fel arfer am rhwng pythefnos a thair wythnos. Rhestrodd Mr Stoddard yr adroddiadau technegol a baratowyd gan weithwyr proffesiynol cymwys ac addas i gyd-fynd â'r cais; Roedd y rhain yn cynnwys Asesiad Cyflym o'r Effaith ar Iechyd; Adroddiad Geo-amgylcheddol Cam 1; Asesiad o Ansawdd Aer; Asesiad o'r Effaith ar yr Ecoleg; Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd; Asesiad o'r Effaith Sŵn; Gwerthusiad o'r Dirwedd a'r Agwedd Weledol; proses Asesu Risg ar y Ffyrdd a Chynllun Rheoli Safle gan gynnwys Cynllun Rheoli'r Cyfnod Gweithredol. Roedd y cais yn benllanw deialog helaeth gyda'r Adran Dai, Iechyd yr Amgylchedd a Heddlu Gogledd Cymru a chydweithio â nhw. Yn ogystal, roedd y bwriadau dylunio wedi ystyried y safle a ddewiswyd yn fanwl ac wedi golygu ymgynghori'n helaeth â nifer o wasanaethau o fewn y Cyngor, cyrff statudol a rhanddeiliaid allweddol. Ymgynghorwyd â'r Sipsiwn Romani oedd yn ymweld â Mona ar sawl achlysur ac roeddynt yn gefnogol i'r bwriadau ac ystyriwyd eu barn yng nghynllun y safle. Yn ystod gwersyll anawdurdodedig yn ddiweddar ym Mona, dywedodd Heddlu Gogledd Cymru pe byddai safle Star wedi bod ar gael, yna byddai'r teithwyr wedi defnyddio'r cyfleuster. Dywedodd Mr Stoddard fod y Cyngor hefyd wedi derbyn datganiad wedi'i lofnodi gan y teuluoedd sipsiwn oedd yn aros ym Mona, datganiad a ddarllenodd allan, oedd yn cadarnhau eu bod yn cymryd rhan yn yr ymgynghoriadau a'u bod yn cefnogi'r bwriad yn Star. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cefnogi'r cais ac yn argymell ei gymeradwyo.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad pellach gan Mr Stoddard o ran pryd y llofnodwyd y datganiad a chan bwy. Dywedodd Mr Stoddard fod y datganiad wedi ei lofnodi gan deuluoedd y sipsiwn a theithwyr oedd yn ymweld â Mona. Cadarnhaodd Dr Caroline Turner, Prif Weithredwr Cynorthwyol Cyngor Sir Ynys Môn (**ar ran y bwriad**) fod y datganiad wedi'i lofnodi 19 Gorffennaf, 2018. Dywedodd fod yr Awdurdod wedi datblygu perthynas waith dda gyda'r gymuned hon - clwstwr o deuluoedd oedd yn ymweld â Môn ers blynyddoedd lawer - ac wedi dod i'w hadnabod yn dda fel eu bod yn gallu sefydlu eu patrwm teithio. Roedd Swyddogion Tai wedi ymweld â nhw'n rheolaidd yn ystod eu hymweliadau a hefyd yn ystod proses dylunio'r safle, yn ogystal ag ar adegau eraill mewn rhannau eraill o Gymru er mwyn cael eu barn. Roeddynt yn bobl weithgar oedd yn ymweld â Môn i weithio ac i weld ffrindiau a theulu.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Robin Williams, Aelod Lleol hefyd, at ganllawiau Llywodraeth Cymru 2015 ar ddylunio safleoedd sipsiwn a theithwyr lle nodir na ddylai mannau aros dros dro gael eu hystyried fel dewisiadau tymor hir yn lle safleoedd preswyl neu dramwy. Gofynnodd a oedd y cynnig ar gyfer y campws yn Star gyda'i rwystr a ffens acwstig yn creu argraff o fannau tymor hir yn hytrach na lle dros dro. Dywedodd Caroline Turner fod y bwriad a'i ddyluniad wedi'u datblygu ar sail yr Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr a gynhaliwyd gan y Cyngor yn ystod gaeaf 2015/16. Ar hyn o bryd nid oedd lle aros dros dro yng Nghymru ac ychydig iawn o safleoedd tramwy, felly, nid oedd yr arweiniad a baratowyd gan Lywodraeth Cymru yn 2015 wedi'i brofi i raddau helaeth. Roedd y Cyngor wedi sefydlu patrymau teithio cymuned y sipsiwn a theithwyr dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf, wedi siarad â'r gymuned oedd wedi bod yn ymweld ag Ynys Môn yn rheolaidd bob blwyddyn ac roedd y Cyngor wedi seilio'r dyluniad wedi hynny ar angen. Felly, pe câi'r cais ei gymeradwyo, byddai'r safle'n bodoli am flynyddoedd, gyda'r elfen "dros dro" yn cyfeirio at yr amser y bydd y teithwyr yn aros ar y safle, sef pythefnos i dair wythnos ar y tro, yn unol â'r patrwm yr oedd y Cyngor wedi'i arsylwi. Paratowyd y cyfleusterau ar y safle yn unol â'r angen ac roeddynt yn cydymffurfio â chanllawiau Llywodraeth Cymru. Roedd Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr y Cyngor wedi'i gymeradwyo gan Lywodraeth Cymru; roedd y Cyngor hefyd wedi rhoi tystiolaeth i'r Arolygiaeth Gynllunio oedd o'r farn bod y cyflwyniadau'n dderbyniol a chadarnhaodd nad oedd rhaid ei gynnwys fel safle yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cododd y Pwyllgor ragor o gwestiynau ynghylch natur a nodweddion safle'r cais gan gynnwys lefelau sŵn a pha mor dderbyniol oedd sgrîn uchel 3m - cwestiynau y cynghorodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol y byddai'n fwy priodol eu cyfeirio at y Swyddog Cynllunio.

Siaradodd y Cynghorwyr Alun Mummery ac R. Meirion Jones yn gryf yn erbyn y cais yn rhinwedd eu swyddi fel Aelodau Lleol, gan nodi fod pryderon iechyd a diogelwch a ddeilliai o agosrwydd y safle at brifford yr A55 a'r A5 a allai arwain at ddamweiniau, effeithiau ansawdd sŵn ac aer a allai fod yn niweidiol i iechyd a lles yn ogystal ag i effaith weledol gyffredinol y bwriad, yn sail gadarn dros wrthod lleoliad y safle fel un oedd yn anaddas iawn i'r diben a fwriedid. Bu iddynt gyfeirio at yr angen am ffens ddiogelwch acwstig 3m o uchder a ffens ddiogelwch y gellid ei chloi o gwmpas y safle fel tystiolaeth o ba mor anaddas yr oedd gan ei wneud, mewn gwirionedd, yn gompownd mynediad cyfyngedig. Yn ogystal, nodwyd ganddynt mai'r safle yn Star oedd yn sgorio isaf o'r tri safle a ystyriwyd yn wreiddiol ac mai dim ond 10 llecyn y byddai'n gallu eu darparu, lle'r oedd y gymuned deithiol oedd yn gwneud defnydd o Fona yn cynnwys 14 o leiniau. Anogwyd y Pwyllgor gan yr Aelodau Lleol i wrthod y cais.

Dywedodd y Swyddog Cynllunio bod y cynnig yn cynnwys creu llwyfan caled oedd yn gallu darparu lle ar gyfer 10 carafán a cherbyd tynnu cysylltiedig o fewn cyfres o leiniau wedi'u marcio ar hyd ymyl ogleddol y safle. Byddai datblygiad ategol pellach yn cynnwys ardal amwynder amgaeedig anffurfiol i'r dwyrain o'r safle, colofnau goleuadau LED, cyfleusterau toiled a chawod a draeniad a chyfarpar diogelwch tân. Y bwriad oedd cael hawl mynediad i'r safle ac oddi yno trwy groesfan i ffin y safle deheuol ar gerbydlon yr A55 tua'r dwyrain. Y bwriad hefyd oedd cael mynediad i gerddwyr trwy giât ar ffin ddeheuol y safle ynghyd â rhan o droedffordd oedd yn cysylltu'r llwybr troed presennol tuag at gyffordd Star yn y gorllewin. Byddai'r safle wedi'i gau i mewn gan ffens ddiogelwch, ffens acwstig, gatiau mynediad i'r safle a gatiau mynediad i gerddwyr, a byddai'r ddwy giât yn cael eu rheoli gan allweddell. Yn ogystal, roedd sgrîn naturiol, sef gwrych yn yr achos hwn. Yr anheddiad agosaf at y safle datblygu oedd Star, 17m i'r gogledd y tu hwnt i'r A55 gyda Llanfair, 1.8km i'r dwyrain. Cydnabu'r Swyddog fod y mater wedi bod yn ddadleuol ac wedi codi nifer o faterion gan gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig iddynt, sŵn, priffyrdd a mynediad, rheoli safleoedd, effaith weledol a chapasiti ac roedd wedi creu cryn dipyn o wrthwynebiad cyhoeddus yn ogystal ag achosion o Aelodau Lleol yn gofyn am iddynt gael eu galw i mewn - roedd y rhain i gyd wedi'u crynhoi yn yr adroddiad ysgrifenedig. Y materion allweddol yr oedd y Pwyllgor i'w hystyried oedd pa mor dderbyniol y datblygiad arfaethedig a'r defnydd o'r tir; ei addasrwydd fel man aros dros dro ar gyfer sipsiwn a theithwyr a pha mor dderbyniol oedd y datblygiad o safbwynt mwynderau'r defnyddwyr yn ogystal â mwynderau'r cyhoedd. O ran yr ymgynghoriadau a gynhaliwyd mewn perthynas â'r cais, nodwyd ystod y cyrff yr ymgynghorwyd â nhw yn yr adroddiad ysgrifenedig ac er eu bod wedi rhoi sylwadau ac argymhellion ar faterion penodol neu gyngor arbenigol yn eu meysydd penodol, ni wnaed unrhyw wrthwynebiad ar sail draenio safle, diogelwch traffig a cherddwyr, effaith tirlunio, sŵn neu effaith amgylcheddol arall, effaith ecolegol, effaith economaidd na thwristiaeth. Dywedodd y Swyddog ei fod bellach yn gallu cadarnhau bod Llywodraeth Cymru wedi ymateb ac nid oedd yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yn amodol ar gynnwys y rhwystrau sŵn 3m yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd, na ddylid tarfu ar unrhyw waith lliniaru amgylcheddol presennol ac na ddylai unrhyw ddraeniad o'r safle gael ei gysylltu â'r gefnffordd nac â'r system ddraenio na chael llifo iddynt. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, argymhellwyd caniatáu'r cais.

Gofynnodd y Pwyllgor i'r Swyddog am eglurhad ynghylch a fyddai'r safle datblygu arfaethedig yn cael ei ystyried yn addas ar gyfer anheddau preswyl. Dywedodd y Swyddog Cynllunio nad oedd y bwriad dan ystyriaeth ar gyfer tai ond yn hytrach fan aros dros dro ar gyfer sipsiwn a theithwyr.

Nododd y Pwyllgor hefyd nad oedd yr Aelodau wedi gallu cael yn agos at y safle ar yr ymweliad safle oherwydd yr ystyriwyd ei fod yn rhy beryglus cael ato ar droed. Nododd y Pwyllgor ymhellach fod y gymuned Sipsiwn a Theithwyr oedd yn defnyddio Mona yn cynnwys 15 carafán a llawer o gŵn oedd ynddo'i hun yn peri risg o ran diogelwch y briffordd a hefyd yn codi’r cwestiwn ynghylch capasiti’r safle arfaethedig yn Star oedd wedi'i gynllunio i gymryd 10 carafán.

Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu nad oedd modd mynd at y safle ar droed o'r gilffordd yn ystod yr ymweliad safle oherwydd nad oedd llwybr troed ar hyn o bryd, er bod creu llwybr troed yn rhan o'r bwriad. O safbwynt diogelwch y briffordd, cadarnhaodd y Swyddog bod y fynedfa i'r safle wedi'i dylunio’n unol â safonau cenedlaethol a’i bod yn dderbyniol. Prif bryder yr Adran Briffyrdd ynglŷn â'r cais oedd cerbydau oedd yn stopio ar briffordd yr A5 i gael mynediad at y safle a'r goblygiadau i draffig arall ar y ffordd. Yn dilyn trafodaethau gydag asiant yr ymgeisydd a chyflwyno Cynllun Rheoli Safle diwygiedig lle byddai teithwyr ar y ffordd i'r safle yn ffonio ymlaen llaw i sicrhau bod y gatiau'n cael eu hagor cyn iddynt gyrraedd er mwyn osgoi unrhyw rwystr ar y briffordd o ran cerbydau oedd yn aros i fynd i mewn i’r safle, roedd yr Adran Briffyrdd yn fodlon â'r bwriad gydag amodau. Dywedodd y Swyddog ei bod hi'n anodd gwrthwynebu'r cais o safbwynt priffyrdd o gofio bod cynllun i liniaru'r pryderon wedi’i gyflwyno.

Mewn perthynas â chapasiti’r safle, cyfeiriodd y Swyddog Cynllunio at osodiad y safle a dywedodd yn ogystal â'r llecyn caled concrid i gefn y safle ac arno 10 llecyn wedi’u marcio ar gyfer y lleiniau unigol, roedd man glaswelltog wedi'i atgyfnerthu yn y blaen ac, yn ôl Cynllun Rheoli’r Safle, er nad oedd wedi’i ddynodi ar gyfer unrhyw gerbydau na lleiniau ychwanegol, gallai gymryd rhai cerbydau ychwanegol, yn ôl disgresiwn yr Adran Dai yn unig, fel rheolwr y safle. Er nad oedd yn ystyriaeth gynllunio, cadarnhaodd y Swyddog hefyd mai'r bwriad oedd codi rhent ar gyfer pob llain.

Ar ôl clywed yr holl sylwadau a wnaed, cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ei fod o'r farn bod y bwriad yn groes i Bolisi TAI 19 oedd yn datgan bod rhaid bodloni set o feini prawf ar gyfer rhoi caniatâd cynllunio . Nodai Maen Prawf 4 na ddylai ffactorau amgylcheddol, gan gynnwys sefydlogrwydd tir, tir halogedig, ac agosrwydd at leoliadau peryglus beri i’r safle fod yn amhriodol ar gyfer datblygiad preswyl oni bai bod camau lliniaru yn bosib ac yn gymesur. Dywedodd y Cynghorydd Williams fod yr adroddiad a baratowyd gan Capita yn nodi bod lefelau sŵn sy'n cyrraedd 76 desibel wedi'u cofnodi ar y safle arfaethedig. Roedd yr un adroddiad hefyd yn cyfeirio at Gategori Datguddiad Sŵn D lle dylid gwrthod caniatâd cynllunio fel arfer pan fyddai’r ystod sŵn yn uwch na 72 desibel. Dywedodd y Cynghorydd Williams ei fod yn credu nad oedd y cais yn cydymffurfio â pholisi am y rheswm hwn. Eiliodd y Cynghorydd Eric Jones y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn seiliedig ar farn broffesiynol ac arbenigol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr John Griffith a Kenneth Hughes o blaid y cais tra pleidleisiodd y Cynghorwyr Bryan Owen, Eric Jones, Vaughan Hughes, Trefor Lloyd Hughes, Dafydd Roberts a Robin Williams yn ei erbyn. Cafodd y bleidlais i wrthod y cais, felly, ei basio.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog am y rheswm bod y bwriad yn mynd yn groes i Bolisi TAI 19, maen prawf 4 yng nghyswllt lefelau sŵn.

Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio’n awtomatig tan y cyfarfod nesaf fel bod y Swyddogion yn cael y cyfle i baratoi adroddiad am y rheswm dros wrthod y cais.

7.6 38C310F/EIA/ECON – Wylfa Newydd, Cemaes

Ystyriwyd y cais hwn gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yng nghyfarfod cynharach y Pwyllgor y bore hwnnw.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd unrhyw gais economaidd ei ystyried gan y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

Ni chafodd unrhyw gais am dŷ fforddiadwy ei ystyried gan y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU SY’N GWYRO

10.1 21C38H/VAR – Cais dan Adran 73A i ddiwygio amodau (10) (dŵr budr a dŵr wyneb) a (11) (Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw) caniatâd cynllunio rhif 21C38G/VAR (codi pedair annedd) er mwyn cyflwyno gwybodaeth o fewn tri mis yn lle dau fis yn hen safle Canolfan Busnes Daniel, Llanddaniel

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y bwriad yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond roedd yn un yr oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o blaid ei gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio llawn wedi'i roi ar y safle dan gais blaenorol a gymeradwywyd yn 2010. Ers hynny roedd llwybr troed wedi'i gwblhau'n rhannol ac roedd dwy o'r pedair annedd yn cael eu hadeiladu ar hyn o bryd. Ym mis Chwefror 2018, cymeradwywyd cais i amrywio amod mewn perthynas â'r cynlluniau a gymeradwywyd er mwyn diwygio dyluniad y pedair annedd. Fel rhan o'r amodau a roddwyd ar y caniatâd bryd hynny, roedd yn ofynnol i'r datblygwr gyflwyno o fewn dau fis i’r caniatâd, fanylion dylunio ac adeiladu'r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb arfaethedig a sut y byddai'r rhain yn cael eu rheoli a'u cynnal. Roedd y datblygwr nawr yn gwneud cais i ymestyn yr amserlen i dri mis ond hefyd i gyflwyno'r manylion gofynnol yr un pryd â'r cais. Cyflwynwyd y manylion hynny ac asesodd yr asiantaethau perthnasol eu bod yn dderbyniol.

Eglurodd y Swyddog y câi’r adroddiad ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd fel cais Adran 73 roedd, mewn gwirionedd, yn gais newydd ac roedd y bwriad i godi annedd yn y lleoliad hwn, sef yn rhannol y tu allan i'r ffin ddatblygu, yn groes i'r polisïau cynllunio cyfredol. Fodd bynnag, oherwydd y sefyllfa wrth gefn a ddarparwyd gan y caniatâd cynllunio oedd eisoes yn bodoli, sefyllfa oedd yn y broses o gael ei gweithredu, yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad ysgrifenedig y swyddog gyda’r amodau oedd yn yr adroddiad.

10.2 28C257D/VAR – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) (cynlluniau a gymeradwywyd) caniatâd cynllunio rhif 28C257C (dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi annedd newydd) fel y gellir diwygio dyluniad yr annedd ynghyd â newid amodau (02) (system ffosydd cerrig dŵr wyneb), (09) (dim dŵr wyneb i ddraenio i’r briffordd) a (10) (Cynllun Rheoli Traffig) fel y gellir ystyried y wybodaeth fel rhan o'r cais yma ar dir ger Bryn Maelog, Llanfaelog

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y bwriad yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond roedd yn un yr oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o blaid ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn ar y safle dan gais blaenorol i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi annedd newydd a gymeradwywyd ym mis Gorffennaf, 2017. Cais i amrywio'r amodau a ddisgrifir oedd y cais dan ystyriaeth. Roedd diwygiadau'r dyluniad arfaethedig yn cynnwys un modurdy gyda tho brig llechi yng ngogledd-orllewin y safle yn hytrach na phorth car dwbl to fflat i'r dwyrain o'r safle; cynnydd bychan ym maint y cyfleustod llawr gwaelod; mân newidiadau i ffenestri a symud y brif annedd i ymgorffori lleoliad newydd y modurdy. At ei gilydd, ystyriwyd bod y newidiadau a wnaed i'r annedd yn fychan eu natur ac na fyddent yn cael effaith ar eiddo preswyl cyfagos dim mwy na wnaeth y caniatâd cynllunio a gymeradwywyd yn flaenorol. Roedd manylion cynlluniau draenio a rheoli traffig wedi'u cyflwyno gyda'r cais dan ystyriaeth ac roeddynt yn dderbyniol. Er bod y bwriad yn groes i'r polisïau cynllunio presennol, argymhelliad y Swyddog oedd cymeradwyo'r cais gan fod y caniatâd cynllunio presennol am annedd yn cynnig sefyllfa wrth gefn ac roedd y dyluniad diwygiedig yn welliant ar y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Siaradodd y Cynghorydd Richard Dew, Aelod Lleol, i gadarnhau ei fod yn cefnogi'r bwriad.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad ysgrifenedig y swyddog gyda'r amodau oedd yn yr adroddiad.

11. BWRIADAU DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni chafodd unrhyw fwriad datblygu ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 12LPA1003F/FR/CC – Cais llawn ar gyfer gosod dwy bibell mewn cysylltiad â gwaith lliniaru llifogydd Biwmares yn y Lawnt Fowlio, Biwmares

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais i osod dwy bibell mewn cysylltiad â'r gwaith lliniaru llifogydd ym Miwmares oedd hwn. Tua 380 metr oedd cyfanswm hyd y ceuffosydd a byddent yn cael eu claddu mewn dyfnder o rhwng dau a thri medr islaw lefel y tir presennol. Byddai'r mwyafrif o'r gwaith dan y ddaear ac, felly, nid oedd yn weladwy. O'r herwydd, nid ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith ar gadwraeth harddwch naturiol, nodweddion na rhinweddau arbennig yr AHNE oedd yn gysylltiedig ag effeithiau gweledol. Ystyriwyd bod y cynllun diwygiedig yn welliant sylweddol ar fwriad a gymeradwywyd yn flaenorol am waith lliniaru llifogydd ym Miwmares. Roedd arbenigwyr mewnol ac allanol yr ymgynghorwyd â nhw wedi asesu'r datblygiad arfaethedig mewn perthynas â'r Ardal Gadwraeth Arbennig, y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig ac ni fyddai unrhyw wrthwynebiadau pe ceid amodau. Yr argymhelliad, felly, oedd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad ysgrifenedig y swyddog gyda’r amodau oedd yn yr adroddiad.

12.2 42C6N – Cais llawn ar gyfer gosod 15 bwthyn gwyliau, creu mynedfa newydd i gerbydau a llwybr cerdded ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Nhan y Graig, Pentraeth

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

Dywedodd y Cadeirydd fod yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Margaret M. Roberts, yn gofyn am gael ymweld â safle'r cais oherwydd effeithiau posib y datblygiad arfaethedig ar yr ardal, yr iaith a hefyd ar draffig.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ymweld â’r safle. Eiliodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes y cynnig.

Penderfynwyd ymweld â safle’r cais yn unol â chais yr aelod lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.3 42C188E/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi uned llety gwyliau newydd yn 4 Tai Hirion, Rhoscefnir

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

Dywedodd y Cadeirydd fod yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ieuan Williams, yn gofyn am gael ymweld â safle'r cais ar y sail bod yr adroddiad yn nodi bod y cynllun yn dderbyniol yn ei leoliad, er bod argymhelliad i’w wrthod ac nad yw’n arwain at unrhyw niwed i fwynderau preswylwyr yr eiddo cyfagos ar hyn o bryd.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones ymweld â’r safle. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig.

Penderfynwyd ymweld â safle’r cais yn unol â chais yr aelod lleol am y rheswm a roddwyd.

12.4 45C489/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol ac allanol i'r bythynnod yn Ynys Llanddwyn, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod am waith i adeilad rhestredig ym mherchenogaeth y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y gwaith arfaethedig yn fychan ei natur a’i fod ar gyfer paratoadau am raglen ddogfen sy'n ceisio ail-greu amodau byw yn y bythynnod ar droad y ganrif. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol yng nghyd-destun yr adeiladau rhestredig a bod modd gwrthdroi'r gwaith a, thrwy hynny, adfer y bythynnod i'w cyflwr presennol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad ysgrifenedig y swyddog.

13. MATERION ERAILL

Ni chafodd unrhyw fater arall ei ystyried gan y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO
Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 19 Medi, 2018

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd R O Jones – Is-gadeirydd Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes, T Ll Hughes MBE, Eric Wyn Jones, Bryan Owen.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (IWJ), Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAR).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Vaughan Hughes, Dafydd Roberts, Nicola Roberts, Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Margaret M Roberts (cais 1 yn unig)

---

1. 42C6N – Cais llawn ar gyfer lleoli 15 o gabanau gwyliau, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Tan y Graig, Pentraeth

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais i'r aelodau. Edrychwyd ar safle'r cais o'r tu mewn i'r safle, o'r briffordd gyhoeddus ac o'r briffordd sy'n arwain o Stad Hendre Hywel.

2. 42C188E/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi uned wyliau newydd i'w gosod yn 4 Tai Hirion, Rhoscefnhir

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais i'r aelodau. Edrychwyd ar safle'r cais o'r tu mewn i'r safle.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

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

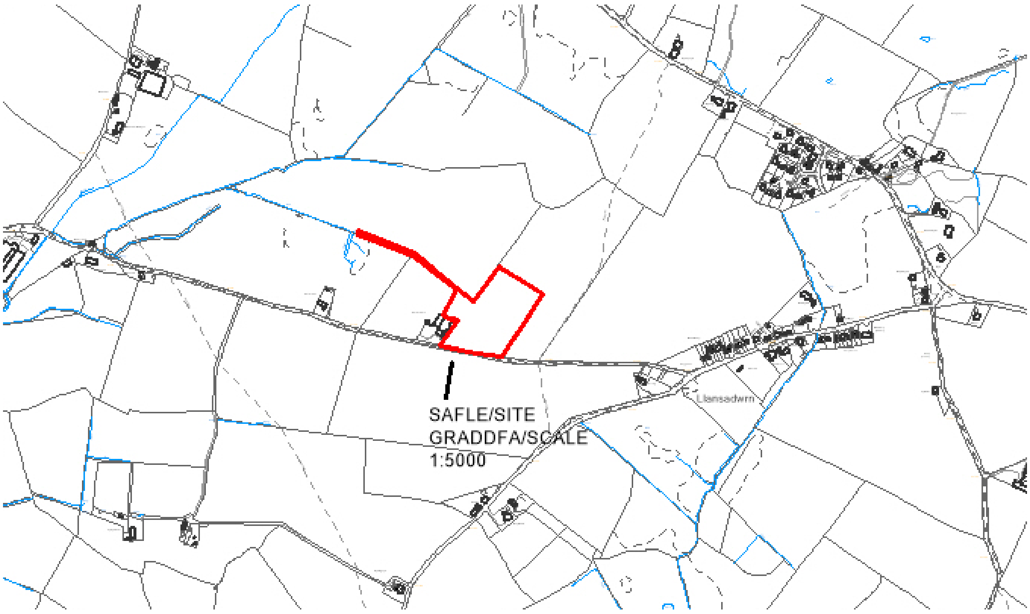
Rhif y Cais: **17C181C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

C Jones & Son

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

Fferam Uchaf, Llansadwrn



Pwyllgor Cynllunio: 03/10/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r Aelod Lleol – Alun Roberts – wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i gael ei benderfynu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar gyfer codi sied anifeiliaid, codi claddfa silwair, creu llawr caled, creu mynedfa ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig, yn cynnwys creu bwnd tirlunio yn Fferam Uchaf, Llansadwrn.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored tua 0.5km o bentref Llansadwrn. Bydd modd cael mynediad i'r safle o'r briffordd yn union i'r de o'r safle. Lleolir anheddau preswyl ar wasgar yng nghyffiniau safle'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw:
i) a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol;
ii) a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn;
iii) fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd gyfagos;
iv) fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar eiddo cyfagos;
v) fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd;
vi) fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar Henebion gerllaw; a
vii) fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar y system ddraenio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio a Thirweddu
PCYFF5 – Rheoli Carbon
PCYFF6 – Cadwraeth Dŵr
PS13 – Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
PS19 – Gwarchod a ble bo'n briodol gwella'r Amgylchedd Naturiol
AMG3 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Carwyn Elias Jones - Cefnogaeth yn lleol i ffermio a theuluoedd ifanc lleol sydd yn ffermio. Fodd bynnag, codwyd pryderon ynglŷn â phriffyrdd, capasiti'r rhwydwaith ynni solar a draenio er mwyn diogelu anheddau preswyl cyfagos.

Y Cynghorydd Alun Roberts – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i gael ei benderfynu. Pryderon ynglŷn â diogelwch y briffordd, cynnydd mewn traffig o'r datblygiad arfaethedig a chynnydd yn y perygl o lifogydd i dai preswyl gerllaw o ganlyniad i'r cynnig.

Y Cynghorydd Lewis Davies – Dim ymateb

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad sylweddol i'r datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, codwyd pryderon ynglŷn â draenio a materion yn ymwneud â'r briffordd.

Iechyd yr Amgylchedd – Caniatáu gydag amodau i warchod amwynderau eiddo cyfagos.

Adran Ddraenio – Mae'r manylion draenio arfaethedig yn ymddangos yn dderbyniol mewn egwyddor. Argymhellir rhoi caniatâd gydag amodau'n ymwneud â manylion dyluniad y system ddraenio dŵr wyneb.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Caniatáu gydag amodau ynglŷn â mesurau lliniaru archeolegol priodol.

CADW – Disgwyl am ymateb i'r ymgynghoriad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Ecoleg – Dim gwrthwynebiad / Cynghorion

Dŵr Cymru – Dim sylwadau ynglŷn â'r cynllun datblygu arfaethedig.

Swyddog Tirwedd / Coed – Caniatáu gydag amodau

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Codwyd pryderon mewn perthynas â'r cyfnod adeiladu a wyneb y ffordd, fodd bynnag yn fodlon caniatáu gydag amodau.

Ymateb i gyhoeddusrwydd:

Cynhaliwyd proses ymgynghori cyhoeddus statudol a chrynhoir yr ymatebion yn yr adroddiad ar yr Ymgynghoriad Cyn Gwneud Cais a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.

Mae'r cais wedi derbyn dau fath o gyhoeddusrwydd.
Roedd y rhain yn cynnwys gosod rhybudd ger y safle ac anfon hysbysiadau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/06/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn wyth o ymatebion.

I grynhoi, maent yn datgan:

i) Bydd y sied amaethyddol arfaethedig yn cael effaith ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos a'r maes chwarae cyfagos.
ii) Pryderon ynglŷn ag ecoleg, daeareg a thirlunio.

iii) Pryderon ynglŷn â diogelwch y briffordd.
iv) Pryderon ynglŷn â draenio yn cynnwys cynnydd yn y perygl o lifogydd i dai preswyl cyfagos.

v) Angen a chyfiawnhad am y datblygiad arfaethedig.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godir uchod, mae'r Awdurdod yn gwneud y sylwadau canlynol:

i) Mae amwynderau'r tŷ cyfagos a'r ardal amwynder cyhoeddus arall yn cael eu hasesu yn ddiweddarach yn yr adroddiad.
ii) Nid yw ecolegydd a swyddog tirwedd yr Awdurdod wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.
iii) Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r cynnig gydag amodau.
iv) Mae materion draenio yn cael eu hasesu yn ddiweddarach yn yr adroddiad.
v) Mae'r cyfiawnhad am y datblygiad arfaethedig yn cael ei asesu yn ddiweddarach yn yr adroddiad

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

17C181/SCR – Codi sied anifeiliaid, codi claddfa silwair, creu llawr caled ynghyd â thirlunio cysylltiedig i gynnwys creu bwnd tirlunio ar gyfer sgrinio – Ddim angen EIA

17C181B/SCR - Opsiwn sgrinio ar gyfer codi sied anifeiliaid, codi claddfa silwair, creu llawr caled ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig yn cynnwys creu bwnd tirlunio yn Fferam Uchaf, Llansadwrn - Dim angen EIA

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gosodiad: Lleolir y sied amaethyddol arfaethedig tu allan i anheddiad rhestredig Llansadwrn ac felly ystyrir ei bod yn y cefn gwlad agored.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys dwy elfen, sef:
i) Adeiladu adeilad amaethyddol (73.15m o hyd x 30.4m o led x 7m o uchder) i gadw oddeutu 200 o wartheg rhwng mis Hydref ac Ebrill. Mae storfa Tail Buarth mewnol (yn mesur 9m x 390m) yn cael ei ddarparu tu fewn i'r sied arfaethedig.

ii) Adeiladu claddfa silwair (18.5m o led x 23.2m o hyd x 4m o uchder).

Mae gwaith arall cysylltiedig yn cynnwys creu ardal llawr caled newydd a gweithrediadau peirianyddol yn cynnwys bwnd tirlunio 2.5m o uchder i'r gogledd a'r dwyrain o'r sied arfaethedig mewn ymgais i sgrinio'r datblygiad o olygfannau gerllaw, gan gynnwys hawliau tramwy cyhoeddus.

Lleoliad: Mae'r ymgeisydd wedi nodi'r safle arfaethedig fel y safle gorau a mwyaf priodol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Aseswyd sawl lleoliad arall cyn cyflwyno'r cais.

Bydd yr adeilad amaethyddol newydd yn cael ei leoli i'r dwyrain o'r adeiladau amaethyddol presennol.

Mae safle'r cais wedi'i amgylchynu gan dir amaethyddol. Mae tir sy'n ffinio â'r safle i'r gogledd yn eiddo i'r ymgeisydd. Nid yw'r ymgeisydd yn berchen ar y tir i'r de ac ar ochr arall y briffordd. Bydd modd cael mynediad i'r safle o'r briffordd i'r de o'r safle.

Dyluniad: Byddai dyluniad a deunyddiau'r sied wartheg yn gwbl nodweddiadol o adeilad amaethyddol modern. Bydd yr adeilad amaethyddol arfaethedig yn cael ei orffen gyda chyfuniad o baneli concrit wedi'u rhag-gastio, dalennau proffil bocs, byrddau pren a tho llwyd sment ffibr. Rhoddir amodau ar liwiau'r deunyddiau fel rhan o unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau fod y datblygiad arfaethedig yn integreiddio i'r ardal o gwmpas.

Bydd y gladdfa silwair arfaethedig yn cael ei hamgylchynu â waliau concrid 4m o uchder ac yn cael ei lleoli o fewn llain bresennol o dir i'r de o'r adeiladau presennol sydd wedi ei amgylchynu â choed fydd yn cael eu cadw fel rhan o'r Asesiad Effaith Coedyddiaeth.

Ystyriaethau Polisi: Mae polisi cynllunio cenedlaethol o fewn Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cefnogi gweithgareddau cysylltiedig ag amaethyddiaeth o fewn y cefn gwlad agored os ydynt yn cael eu hintegreiddio'n dda i'r ardal o gwmpas a ddim yn cael effaith niweidiol ar amwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos. Mae Polisi PS19 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn annog twf economaidd.

Mae Polisi PCYFF4 ac AMG3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ei gwneud yn ofynnol i bob cynnig integreiddio i'r ardal o gwmpas a diogelu'r dirwedd. Yn ogystal, mae Polisi PCYFF3 yn ei gwneud yn ofynnol, ymysg materion eraill, i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried y cyd-destun amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig yn llawn.

At ei gilydd, ystyrir fod y cynnig yn ddyluniad o ansawdd uchel sy'n integreiddio i'r ardal o gwmpas ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd neu eiddo cyfagos. Mae'r materion hyn yn cael eu hasesu yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Cyfiawnhad: Mae'r busnes amaethyddol yn cynnwys 872 acer o dir amaethyddol graddfa tri yn bennaf sydd wedi ei rannu yn bum fferm ar wahân. O'r 872 acer o dir sy'n ffurfio'r daliad amaethyddol, mae'r ymgeisydd yn berchen ar 380 acer ac mae 492 acer yn cael eu prydlesu ar denantiaeth oes.

Mae cynhyrchiant y fferm yn cynnwys pesgi 700 o wartheg eidion bob blwyddyn mewn dwy lot, ynghyd â diadell o 1,500 o ddefaid llawr gwlad, a chyflenwi dros 2,000 o ŵyn tew i'w lladd bob blwyddyn.

Gan fod gwartheg yn cael eu cadw ar y bum fferm ar hyn o bryd, yn cynnwys Treffos, Plas Llandegfan, Gadlys, Tyn Llan a Fferam Uchaf, mae'r ymgeisydd eisiau lleihau hynny i dri, gan gadw gwartheg yn Fferam Uchaf, a rhyddhau Treffos a Tyn Llan ar gyfer storio peiriannau, porthiant a chynnyrch y gweithgareddau tyfu cnydau. Byddai'r cynnig presennol yn gwella logisteg ac yn gwella lles yr anifeiliaid.

Bwriad yr ymgeisydd yw cadw mwy o wartheg ar y safle. O wneud hynny byddai gweddill y siediau yn cael eu rhyddhau er mwyn storio peiriannau, porthiant a chynnyrch o weithgareddau tyfu cnydau.

Bydd adeiladu claddfa silwair yn Fferam Uchaf yn gwella effeithiolrwydd yn sylweddol mewn perthynas â'r amser a gymer i fwydo'r anifeiliaid o ganlyniad i leihau cludiant ac yn arwain at gostau rheolaidd is drwy wneud i ffwrdd â'r angen presennol i gynhyrchu byrnau mawr wedi eu lapio. Byddai hyn yn gwella effeithiolrwydd yn ogystal â gwella cynaliadwyedd amgylcheddol.

Effaith ar yr Heneb gyfagos: Mae siambr gladdu Hendrefor (heneb gofrestredig AN025) wedi ei lleoli o fewn 2km i'r gogledd orllewin o safle'r cais. Yn ogystal â siambr gladdu Hendrefor, mae siambrau claddu eraill a chyfres o feini hirion (yn cynnwys heneb restredig AN074) yn y cyffiniau hefyd.

Ymgynghorwyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) ynglŷn â'r cais ac maent o'r farn, gan fod y sied wedi ei lleoli i'r dwyrain o'r adeiladau amaethyddol presennol, fod y cynnig wedi ei sgrinio'n sylweddol o'r heneb. Mewn ardaloedd lle gallai'r sied fod yn weladwy, defnyddir llystyfiant i sgrinio'r strwythur ac ni fydd yn cael effaith niweidiol o bwys ar yr Henebion.

Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar y cydberthnasau posib rhwng unrhyw un o'r safleoedd hyn a darganfyddiadau.

Mae GAPS wedi argymell fod mesurau lliniaru archeolegol priodol yn cael eu cymryd fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio mewn perthynas â rhaglen o waith archeolegol. Yn ogystal, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwyl ymateb gan CADW ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, mewn perthynas â'r ymgynghoriad Cyn Gwneud Cais statudol, nodir na chododd CADW unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad.

Effaith ar eiddo cyfagos: Mae'r annedd agosaf at safle'r cais wedi'i leoli yn Fferam Isaf, sydd oddeutu 240m i'r gorllewin, 1 a 2 Pencraig, 350m i'r dwyrain ac Arcady sydd wedi ei leoli tua 325m i'r de ddwyrain.

Yn ystod y broses ymgynghori gyhoeddus, codwyd pryderon ynglŷn â'r effaith y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei gael ar eiddo cyfagos oherwydd sŵn, arogleuon a tharfu cyffredinol.

Ymgynghorwyd ag Iechyd yr Amgylchedd ynglŷn â'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad, er eu bod yn argymell amod i gyfyngu ar oriau'r gwaith adeiladu ynghyd a rheoli tail. Dylid gosod amod ynglŷn â goleuo hefyd fel rhan o unrhyw ganiatâd.

Oherwydd y pellteroedd rhwng safle'r cais ac eiddo cyfagos, ynghyd â'r sgrinio presennol ac arfaethedig a thopograffeg y tir, ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn creu effeithiau niweidiol, yn cynnwys sŵn, arogleuon a tharfu cyffredinol.

Yn ogystal, gan fod y datblygiad cyffredinol yn cynnwys codi bwnd tirlunio 2.5m o uchder a gostwng 1m ar lefel y sied anifeiliaid arfaethedig, ystyrir na fyddai'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi PCYFF2 sy'n ceisio diogelu amwynderau deiliaid eiddo cyfagos neu ardaloedd cyhoeddus agored, yn cynnwys meysydd chwarae.

Tirwedd a Mesurau Lliniaru: Ar hyn o bryd mae siediau amaethyddol wedi eu lleoli i'r dwyrain o'r safle. Mae'r cynnig yn golygu ymestyn y nodweddion amaethyddol, cael gwared ar ardal o goed a chreu bwnd, a'r cyfan o fewn tir amaethyddol. Byddai'r bwnd yn amgáu'r drychiad deheuol a'r drychiad dwyreiniol pellaf, ac yn gyffredinol yn cysylltu gorchudd coed fydd yn cael ei gadw drwy waith plannu newydd.

Nid yw safle'r cais o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) na'r Ardal Gadwraeth Arbennig (AGA).

Mae LANDMAP yn nodi'r safle fel un o Werth Cymedrol. Gan ei fod wedi ei leoli ar godiad tir lleol, ac wedi ei amgáu'n rhannol gan goed, mae'r safle'n sensitif i newidiadau fyddai'n newid y nodweddion hyn. Mae mesurau lliniaru ar ffurf byndiau a gwaith plannu yn cael ei gynnig er mwyn rhoi sylw i olygfeydd amlwg o'r safle a'i integreiddio i'r ardal o'i gwmpas yn unol â gofynion PCYFF 4.

Bydd rhai nodweddion traddodiadol (coetir ifanc) yn cael eu tynnu fel y nodwyd yn AMG 3, mae nodweddion eraill (coetir hynach) wedi cael eu hymgorffori i'r dyluniad ac ni ystyrir y byddai unrhyw effaith sylweddol ar nodweddion unigryw mewn termau Gweledol a Synhwyraidd.

Mae lliw'r adeilad arfaethedig yn bwysig ac felly byddai amodau'n cael eu gosod fel rhan o unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau ei fod yn integreiddio i'r ardal o'i gwmpas. Yn ogystal, gosodir amodau plannu er mwyn sicrhau fod gwaith tirweddu digonol yn cael ei wneud.

Y Briffordd: O ganlyniad i'r ymgynghoriad a'r broses gyhoeddusrwydd codwyd pryderon mewn perthynas â diogelwch y briffordd a chynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid yw'n gwrthwynebu'r cynnig gydag amodau yn gofyn am gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig yn ystod y Cyfnod Adeiladu a Gweithredol boddhaol cyn cychwyn y datblygiad arfaethedig.

Draenio: O ganlyniad i'r ymgynghoriad a'r broses gyhoeddusrwydd, codwyd pryderon mewn perthynas â'r system ddraenio ac effaith posib y cynnig ar eiddo preswyl cyfagos ym Maes Hafoty o ran llifogydd.

Bydd dŵr wyneb o'r sied amaethyddol a'r ardal llawr caled yn cael ei waredu i ffos gerllaw, wedi ei lleoli i'r gogledd orllewin o'r gladdfa silwair arfaethedig.

Mae'r adran ddraenio wedi asesu'r cais ynghyd â dogfennau cefnogi ac wedi dod i'r casgliad fod dŵr ffo wyneb o safle'r datblygiad yn draenio i ddalgylch dŵr sydd yn wahanol i Maes Hafoty ac felly ni fydd yn ychwanegu unrhyw lwyth ychwanegol i'r rhwydweithiau draenio tir yng nghyffiniau Maes Hafoty. O ganlyniad, mae'r adran yn fodlon â'r cynnig gydag amod yn ymwneud â manylion dylunio dŵr wyneb.

7. Casgliad

Mae'r egwyddor o ddatblygu at ddibenion amaethyddol yn cael ei dderbyn o fewn polisi cynllunio. Oherwydd mesurau lliniaru a ddarparwyd, ni fydd y cynnig sy'n cael ei ystyried yn creu newidiadau annerbyniol i'r dirwedd, nac yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos,

diogelwch y briffordd na henebion cyfagos. Argymhellir caniatáu'r cais gydag amodau ac ymateb boddhaol i'r ymgynghoriad gan CADW.

Mae'r argymhelliad yn cymryd i ystyriaeth 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. Mae'r argymhelliad yn cymryd i ystyriaeth y pum ffordd o weithio a amlinellir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn cydymffurfio â'r egwyddor datblygu cynaliadwy yn sgil ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Ni fydd y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn berthnasol iddo yn cael ei ddechrau heb fod yn hwyrach na'r pum mlynedd sy'n dechrau ar ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(2) Bydd yr adeilad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei ddefnyddio at ddibenion Amaethyddiaeth yn unig, fel y'i diffinnir gan adran 336 (1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddibenion masnachol na busnes eraill.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er budd y diwydiant amaethyddol

(03) a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan
gynnwys creu tyllau treialu, codi'r uwchbridd neu unrhyw waith daear arall) yn cael ei wneud hyd nes y bydd y fanyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud a bydd pob gwaith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol yn ôl amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

(04) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a bydd coed a llwyni yn cael eu plannu yn unol â rhif lluniad EA/5343-200-01 Rev C a dderbyniwyd ar y 27/06/2018 cyn i'r defnydd a gymeradwyir drwy hyn gychwyn. Bydd y coed a'r llwyni hynny'n cael eu cadw am gyfnod o ddeng mlynedd o'r adeg y cawsant eu plannu a bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, neu a niweidiwyd neu a heintiwyd yn ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn yn cael eu hadnewyddu yn y tymor plannu nesaf gydag eraill o faint a rhywogaethau tebyg i'r rhai sy'n ofynnol eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol.

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd manylion y goleuadau mewnol ac allanol yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn cychwyn y defnydd a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes y bydd manylion llawn y lliw sydd i'w ddefnyddio ar gyfer y dalenni sment ffibr a dalenni proffil bocs yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r defnydd a gymeradwyir gychwyn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol.

(07) Bydd y datblygiad yn dilyn y gyfres o weithrediadau a restrwyd yng Nghamau 1 – 3 o dudalen 13 yr Asesiad Effaith Coedyddiaeth/Datganiad Dull (Cyfeirnod 18/AIA/Anglesey/14 (Rev A) a dderbyniwyd ar 23/05/2018) sydd yn seiliedig ar brif gorff yr adroddiad ac amserlenni'r un adroddiad. Rhaid cynnal y gwaith tocio coed cymeradwy yn unol â BS3998:2010.

Rheswm: integreiddio'r datblygiad i'w ardal gyfagos.

(08) Ni ddylid torri i lawr, dadwreiddio, dinistrio, tocio, torri neu ddifrodi unrhyw goeden sydd yn cael ei chadw mewn unrhyw fodd yn ystod y cyfnod datblygu ac wedi hynny o fewn 5 mlynedd i ddyddiad cychwyn defnyddio'r adeilad, ac eithrio'n unol â'r cynlluniau a'r manylion a gymeradwywyd neu fel y gellir ei ganiatáu drwy ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Integreiddio'r datblygiad i'w ardal gyfagos

(09) Ni fydd gwaith cloddio na chodi na gostwng lefelau o fewn yr ardal gwarchod gwreiddiau a ragnodwyd ar gyfer coed sy'n cael eu cadw oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i hynny. Bydd unrhyw goeden neu goed newydd sy'n marw, yn cael eu codi, yn cael eu difrodi'n neu eu heintio yn sylweddol yn cael eu hadnewyddu a bydd unrhyw waith plannu newydd (heblaw am goed) sy'n marw, yn cael ei godi, yn cael ei ddifrodi neu eu heintio'n sylweddol o fewn pum mlynedd i'w plannu yn cael eu hadnewyddu. Bydd gwaith plannu adnewyddu yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd (oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad).

Rheswm: Integreiddio'r datblygiad i'w ardal gyfagos

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod manylion ar gyfer stripio a storio uwchbridd ac isbridd yn ystod y datblygiad, a'i ailddefnyddio yn y bwnd plannu, yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
Bydd y manylion yn cynnwys:
- **Amseriad echdynnu ac ailddefnyddio**
- **Gwahanu**
- **Lleoliad y storfa**
- **Codi'r bwnd**

Rheswm: Sicrhau bod priddoedd yn cael eu codi, eu gwahanu, eu storio a'u hailddefnyddio yn ofalus i atal eu difrodi a hwyluso'r cynllun tirlunio cymeradwy.

(11) Caiff yr holl waith tirlunio ei ddiogelu'n briodol gan ffensys cadw anifeiliaid cyn i'r defnydd a gymeradwyir drwy hyn gychwyn.

Rheswm: Sicrhau fod y cynllun tirlunio a gymeradwyir yn cael ei amddiffyn rhag difrod gan anifeiliaid.

(12) Bydd gwaith adeiladu yn cael ei wneud rhwng 08:00-18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 – 13:00 ddydd Sadwrn. Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: Diogelu amwynder preswyl

(13) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd manylion dylunio ar gyfer gwaredu dŵr wyneb wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn cychwyn y defnydd a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Sicrhau y gall y safle gael ei ddraenio'n ddigonol.

(14) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRTA) yn cael ei gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.
Bydd y CRTA yn cynnwys;

(i) Cyfeirio cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.

(ii) Maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyriaeth briodol i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau ar y rhwydwaith;

(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio moduron;

(v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio offer a deunyddiau;

(vii) Manylion y mesurau i'w gweithredu i atal mwd a rwbel rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y caiff Cynllun Rheoli Traffig y Cyfnod Gweithredol (CRTG) ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y CRTG yn cynnwys;

(i) Cyfeirio cerbydau gwasanaeth a gweithredol, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno, gan gynnwys y Mesurau Rheoli Traffig sydd eu hangen i hwyluso gweithrediad diogel, gan gynnwys unrhyw waith dilynol i ddymchwel neu ddatgomisiynu'r datblygiad;

(ii) Maint, math a phwysau cerbydau gwasanaeth a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau gwasanaeth a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau mynediad i'r safle gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau ar y rhwydwaith;

(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio moduron;

(v) Manylion y mesurau sydd i'w gweithredu i atal mwd a rwbel rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd gweithrediad y Datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros y traffig sy'n gysylltiedig â gweithredu'r datblygiad er mwyn diogelwch ar y ffyrdd.

(16) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod o dan gyfeirnod cais cynllunio 17C181C.

Rhif Dyluniad/ Dogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
17_206/01	23/05/2018	Arolwg Topograffeg
EA/5343-200-01 Rev C	23/05/2018	Gosodiad Cyffredinol a Chynllun Plannu
01	23/05/2018	Drychiadau
02	23/05/2018	Cynlluniau Llawr
SE36.0 Sales Rev 1	23/05/2018	Elifion Silwair
	23/05/2018	Gofynion Storio Silwair a Slyri
	23/05/2018	Tanciau Tanddaear Conder: Gorchudd Gronynnog
18/AIA/Anglesey/14 (Rev A)	23/05/2018	Asesiad Effaith Coedyddiaeth / Datganiad Dull
5343 D01 – Rev A	23/05/2018	Datganiad Tirwedd

(17) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Gwrtaith a baratowyd yn unol â'r Côd Arferion Amaethyddol Da ar gyfer Diogelu Dŵr, Pridd ac Aer ar gyfer Cymru (2011 No.20) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn ystyried yr uchafswm y caniateir ei daenu ar gaeau ac sydd wedi ei bennu yn y côd sef 250kg nitrogen / yr hectar / y flwyddyn. Mewn achos ble bwriedir taenu slyri ar dir sydd y tu allan i reolaeth yr ymgeisydd, dylent wneud unrhyw ymholiadau rhesymol cyn rhyddhau'r deunydd er mwyn sicrhau na fydd cyfanswm y deunydd a daenir ar y tir hwnnw (gan gynnwys y deunydd y bwriedir ei gyflenwi gan yr ymgeisydd) yn uwch na'r cyfraddau a ganiateir".

Rheswm: Gwarchod mwynderau preswyl a'r amgylchedd.

Yn ogystal, caiff pennaeth y gwasanaeth ei awdurdodi i ychwanegu at, dileu neu ddiwygio/amrywio unrhyw amod (au) cyn cyhoeddi'r penderfyniad, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn effeithio ar natur nac yn mynd at wraidd y caniatâd/datblygiad.

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

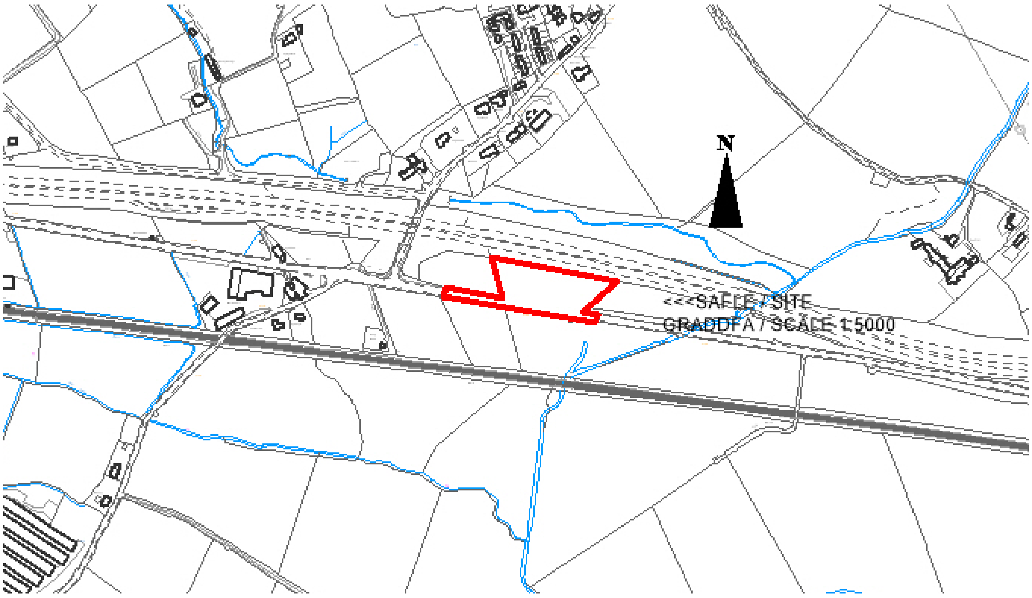
Rhif y Cais: **41LPA1041/FR/TR/CC** Application Number

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: 03/10/2018

Adroddiad y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu
Rheswm dros adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno gan Gyngor Sir Ynys Môn (Gwasanaethau Tai).

Dan gynllun dirprwyo presennol y Cyngor, rhaid i'r cais hwn gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu arno a hynny am y 3 rheswm isod:

1. Un o adrannau Cyngor Sir Ynys Môn, sef y Gwasanaethau Tai yn yr achos hwn, yw'r ymgeisydd;
2. Mae'r Cynghorwyr Robin Wyn Williams, R Meirion Jones ac Alun Mummery, yn eu hymatebion i'r ymgynghoriad, wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer ei benderfynu; a
3. Oherwydd nifer y sylwadau gan 3ydd partïon a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Medi 2018, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog.

Dyma'r rheswm a gofnodwyd:

'Mae'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi TAI 19, maen prawf 4 o ran lefelau sŵn'.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:

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

Ymhellach, dywed paragraff 4.6.12.2*:*

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

Casgliadau:

Ystyriaethau manwl dan Bolisi TAI19: Safleoedd ar gyfer Lleiniau Parhaol neu Deithiol neu Lefydd Aros Dros Dro i Sipsiwn a Theithwyr

Yn seiliedig ar y rheswm a roddodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion dros wrthod y cais, rhoddi rhagor o sylw isod i bryderon y Pwyllgor fod y cais yn tynnu'n groes i Bolisi TAI 19 ac nad yw'n ddigonol i ganiatáu ar gyfer gwyro oddi wrth y polisi a fabwysiadwyd.

Fel y dywedwyd yn yr adroddiad i'r Pwyllgor ar 05/09/2017, mae Polisi TAI19 yn cefnogi rhyddhau tir i ddarparu lleiniau ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr mewn lleoliadau na fyddent fel arfer yn cael eu rhyddhau ar gyfer datblygiadau preswyl. Rhaid i safleoedd o'r fath ddilyn meini prawf manwl y polisi. Dywed pwynt 4 o'r meini prawf hyn:

"Nad yw ffactorau amgylcheddol, gan gynnwys sefydlogrwydd y tir, tir wedi'i halogi, ac agosrwydd at leoliadau peryglus, yn gwneud y safle'n amhriodol ar gyfer datblygiad preswyl oni bai bod mesurau lliniaru yn bosibl ac yn gymesur..."

Yn seiliedig ar y teimladau a fynegwyd gan aelodau yn ystod cyfarfod y Pwyllgor, deellir mai'r safbwynt a fabwysiadwyd oedd y byddai'r cynnig yn creu sŵn a fyddi'n uwch na'r lefelau a argymhellir gan Sefydliad Iechyd y Byd (WHO) ac y byddai hynny ynddo'i hun yn gyfystyr â *ffactor amgylcheddol* ar lefel a fyddai'n amhriodol ar gyfer datblygiad preswyl ac ymhellach, nad oedd y camau lliniaru a argymhellir sef gosod rhwystrau acwstig yn lliniaru mewn modd digonol neu *gymesur*.

Wrth ystyried yr argymhelliad, nodir y byddai effaith sŵn ar y datblygiad – o bersbectif mwynderau ei ddefnyddwyr – yn ystyriaeth gynllunio o bwys a fyddai'n berthnasol i'r asesiad o'r cais hwn. Ymhellach, nodir hefyd bod Maen Prawf Polisi TAI19 – er nad yw'n cyfeirio'n benodol at sŵn – yn briodol fel ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar yw'r effaith(effeithiau) o ran sŵn yn dderbyniol ai peidio.

Oherwydd hyn, rhaid rhoi sylw i'r materion allweddol isod wrth ystyried effaith sŵn ar y safle:

1. Effaith bosibl unrhyw sŵn ac unrhyw gamau lliniaru addas a gynigir a allai fod yn gymesur o ran y datblygiad
2. Y pwysau a briodolir i bolisi TAI19 yng nghyd-destun yr asesiad cynllunio ehangach
3. Y pwysau a briodolir i ganllawiau'r WHO wrth asesu effeithiau sŵn, a
4. Unrhyw ystyriaethau pwysig eraill.

O ran rhif 1, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad o Effaith Sŵn (NIA) i gefnogi'r cais; er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, cafodd yr asesiad hwn ei gyflwyno cyn cyflwyno'r argymhelliad i'r Pwyllgor a chafodd ymgyngoreion y cyfle i'w adolygu; yr ymgynghorai mwyaf perthnasol oedd Adain Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor.

Yn yr NIA a gyflwynwyd, tybiwyd mai prif ffynonellau'r sŵn a fyddai'n effeithio ar y safle fyddai: sŵn traffig ar y ffordd o'r A55 a'r A5 a sŵn trenau o bryd i'w gilydd. Ystyrir bod methodoleg yr NIA yn glynu wrth ofynion TAN11 'Sŵn' ac yn ogystal, yn rhoi ystyriaeth bellach i ganllawiau'r WHO.

Canfu'r NIA fod mesuriadau'r sŵn ar y safle, heb gamau lliniaru, rhwng 60 - 65 dB yn ystod y dydd a rhwng 54 – 59 dB yn ystod y nos. Gyda'r mesurau lliniau (h.y. ffens acwstig 3m o uchder ar ffiniau gogleddol, dwyreiniol a gorllewinol y safle), rhagwelir y byddai lefelau'r sŵn a ragdybir ar gyfer y safle yn gostwng i oddeutu 32 – 33 dB yn ystod y dydd a 26 – 31 dB yn ystod y nod. Ystyrir bod y mesuriadau rhagdybiedig hyn yn cydymffurfio â'r trothwyon a nodir yng nghanllawiau'r WHO. Yn ychwanegol at hyn, rhagwelir y bydd y lefelau sŵn allanol, gyda mesurau lliniaru, yn parhau i fod yn uwch na'r lefelau a argymhellir yng nghanllawiau'r WHO.

Yn ychwanegol at hyn, rhoddir sylw yn y NIA i BS8233:2014 (Canllawiau ar inswleiddio rhag sŵn a gostwng lefelau sŵn mewn adeiladau). Cydnabyddir BS8233 fel y Safon Brydeinig sy'n darparu canllawiau ar gyfer rheoli sŵn y tu mewn i, ac o gwmpas adeiladau ac y dylai awdurdodau cynllunio ac awdurdodau rheoleiddio eraill eu defnyddio. Yn y cyswllt hwn, mae'r NIA yn cynghori er y rhagwelir y bydd lefelau'r sŵn allanol yn y safle (ar ôl lliniaru) fymryn yn uwch na'r trothwy a gymeradwyir yng nghanllawiau'r WHO, dywed BS 9233 y dylid ceisio sicrhau cydbwysedd rhwng yr ystyriaethau cynllunio eraill mewn achosion ble na fedrir cyrraedd targedau dyheadol y WHO.

Mewn perthynas yn benodol â thrafodaethau'r Pwyllgor pan fyddant yn dod i benderfyniad ar y cais hwn, nodir hefyd y cyfeiriwyd at yr NIA a gyflwynwyd a bod lefelau'r sŵn wedi cael eu cofnodi fel 76 dBa (desibel bwysoledig) – a fyddai o fewn y Categori Datguddiad Sŵn (NEC) D TAN 11 (sy'n dweud y dylid, fel arfer, wrthod caniatâd cynllunio). Rhaid nodi fodd bynnag, fod y ffigwr o 76dB wedi cael ei gamddyfynnu i bwrpas y drafodaeth hon ac o safbwynt yr NIA, fe'i dyfynnir fel LAmx

(lefel uchaf y sŵn a recordiwyd). I bwrpas ymarferol, mae hyn yn golygu nad yw'r 76dB yn fesur dBA ac o'r herwydd, mae'n anghywir trin hwn fel mesur a fyddai'n sefydlu'r NEC dan TAN11. Mewn gwirionedd, dywed yr NIA bod lefelau LAeq y sŵn heb ei liniaru a gofnodwyd yn y safle yn amrywio rhwng 64 – 66dB yn ystod y dydd a 55 – 56dB yn ystod y nos. Mae'r gwerthoedd hyn felly yn cyfateb i gategori C yr NEC yn ystod y dydd a chategori B yr NEC dros nos. Ymhellach, gyda'r camau lliniaru y bwriedir eu rhoi ar waith, rhagwelir y bydd y lefelau'n syrthio'n gyfan gwbl o fewn categori B yr NEC bob amser. Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, gweler isod ddyfyniad o TAN11 mewn perthynas â chategori B NEC:

"*Dylid cymryd sŵn i ystyriaeth wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a ble mae hynny'n briodol, bennu amodau er mwyn sicrhau lefel ddigonol o warchodaeth*."

O ran rhif 2, cynghorir bod polisi TAI 19 yn bolisi canolog wrth asesu datblygiad o'r math yma ac yn yr adroddiad i'r Pwyllgor ar 05/09/2018, dywedwyd *"Ystyrir bod polisi TAI 19 yn darparu'r meini prawf sylfaenol wrth ystyried addasrwydd safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac felly rhoddir ystyriaeth haeddiannol iddynt yn y broses o wneud penderfyniadau, yn enwedig mewn perthynas ag addasrwydd lleoliad y safle".*

O ran rhif 3, ystyrir mai'r CDLl ar y Cyd yw'r brif ystyriaeth wrth benderfynu ar y cais hwn a bod ystyriaethau eraill – er yn berthnasol – yn llai pwysig ac na fyddent o'r herwydd yn gwrthbwyso darpariaethau'r cynllun a fabwysiadwyd. Mewn perthynas â chanllawiau'r WHO, ystyrir y dylid rhoi sylw iddynt o fewn cyd-destun cefnogi'r polisïau yn y cynllun a fabwysiadwyd ac, ochr yn ochr â TAN11, rhaid ei ystyried yng nghyd-destun ei statws anstatudol fel dogfen ganllaw yn unig.

O ran rhif 4, mae ystyriaethau eraill o bwys sy'n berthnasol i'r cais hwn ac i resymau'r Pwyllgor dros ei wrthod yn cynnwys yr angen i bwyso a mesur addasrwydd y safle yn erbyn y cyd-destun polisi ehangach mewn perthynas â darparu safleoedd i Sipsiwn a Theithwyr fel y nodir hynny yn yr adroddiad i'r Pwyllgor ar 05/09/2018, ystyried ymatebion gan ymgyngoreion statudol ac anstatudol mewn perthynas â sŵn a sylwadau a gwrthwynebiadau gan 3ydd partïon mewn perthynas â sŵn.

Casgliadau:

Yn seiliedig ar yr ystyriaethau uchod, gellir dod i'r casgliadau isod:

- Ystyrir bod yr NIA a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn ddigonol o ran sgôp a methodoleg i ddarparu asesiad cywir o effeithiau posibl sŵn yn y safle hwn
- Er mwyn lleihau effeithiau posibl sŵn yn y safle hwn, daw'r NIA i'r casgliad bod angen cymryd mesurau lliniaru yn y safle
- Ystyrir bod y mesurau lliniaru y bwriedir eu cymryd, sef codi rhwystrau acwstig 3m o uchder ar hyd ffiniau gogleddol, dwyreiniol a gorllewin y safle yn *bosib* (h.y. gellir yn ymarferol ddarparu'r rhain ar y safle) ac yn *gymesur* o safbwynt y datblygiad arfaethedig).
- Yn unol â'r argymhellion yn yr adroddiad i'r pwyllgor (05.09.2018), ni fyddai'r ffens acwstig arfaethedig ynddi ei hun yn cael effaith weledol a fyddai'n sylweddol niweidiol ac ni fyddai ychwaith yn effeithio'r amgylchedd.
- Rhagwelir y bydd y camau lliniaru a argymhellir yn gostwng sŵn mewnol i lefelau sy'n cydymffurfio â chanllawiau'r WHO ond mae posibilrwydd y bydd y lefelau sŵn allanol yn parhau i fod yn uwch na'r canllawiau hyn ar yr adegau hynny mae ar ei uchaf.
- Byddai lefelau'r sŵn yn dilyn y camau lliniaru a sefydlir yn yr NIA yn syrthio o fewn NEC B yn TAN 11, sy'n golygu bod raid rhoi sylw i sŵn yn ystod y broses benderfynu a mynnu ar amodau priodol er mwyn sicrhau lefel ddigonol o warchodaeth.
- Nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi cael eu derbyn gan ymgyngoreion statudol ar sail effaith sŵn a fyddai'n gwrthbwyso darpariaethau'r CDLl

Yn sylfaenol i'r casgliadau uchod, ystyrir mai un o nifer o ffactorau yn unig yw sŵn y mae angen eu cymryd i ystyriaeth mewn perthynas â datblygiad o'r math yma – ac ystyrir bod yr holl ffactorau amgylcheddol eraill wedi cael sylw boddhaol.

O'r herwydd, dylid ystyried y canllawiau cenedlaethol a fabwysiadwyd yn TAN11 fel y prif ganllawiau cydnabyddedig a sefydledig sydd ar gael i awdurdodau cynllunio wrth asesu effeithiau posibl sŵn.

Yn ychwanegol at hyn, cydnabyddir bod canllawiau'r WHO yn ymwneud a throthwyon dyheadol yn unig o ran sŵn ac nid yw'n gosod targedau statudol y mae'n rhaid glynu wrthynt. Tanlinellir hyn gan argymhelliad BS8233 sy'n cynghori awdurdodau cynllunio bod angen pwyso a mesur yr holl ystyriaethau cynllunio mewn achosion lle na fedrir bodloni'r targedau hyn. Yn seiliedig ar hyn, ystyrir bod yr angen am ddarpariaeth o'r fath eisoes wedi'i sefydlu heb unrhyw wrthwynebiad gan y Pwyllgor yn ystod y broses o benderfynu ar y cais; nid yw'r datblygiad ar raddfa a fyddai'n creu effeithiau sylweddol ar yr amgylchedd neu fwynderau y tu allan i'r safle; ystyrir bod yr holl faterion amgylcheddol eraill wedi cael sylw; ac ystyrir nad oes unrhyw bethau pellach sy'n gwrthdaro â pholisi nad ydynt eisoes wedi cael sylw naill ai drwy gamau lliniaru neu drwy argymell amodau neu gynnig cyngor.

O'r herwydd, gellir cyfyngu'r mater sŵn sy'n gysylltiedig â'r cais hwn i angen i gydbwyso'r effeithiau posibl yn erbyn yr ystyriaethau cynllunio pwysig eraill. Oherwydd hyn, ystyrir bod rhinweddau'r datblygiad hwn o ran yr angen dybryd amdano; ei gydymffurfiaeth gyda'r CDLl ar y Cyd mewn meysydd polisi eraill a'i effeithiau derbyniol o safbwynt gweledol, yr amgylchedd a mwynderau, eisoes wedi eu sefydlu yn yr asesiad a oedd ynghlwm wrth yr adroddiad a gyflwynwyd i'r Pwyllgor (05/09/2018). Felly, nid ystyrir bod y ffaith y gall lefelau'r sŵn allanol yn unig fod yn uwch (ar y lefelau uchaf) na'r trothwyon dyheadol a nodir yng nghanllawiau anstatudol y WHO, yn gwrthbwyso rhinweddau'r cynnig nac ychwaith yn cyflwyno effeithiau sylweddol a fyddai'n cefnogi gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

8. Argymhelliad

Yn seiliedig ar y wybodaeth uchod, argymhellir yn barchus bod y Pwyllgor yn ailystyried eu safbwynt blaenorol ac yn penderfynu **caniatáu**'r cais hwn yn unol â'r casgliadau yn yr adroddiad ac yn adroddiad gwreiddiol y Swyddog i'r Pwyllgor ar 5 Medi 2018.

(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 gatiau. 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 gerbytffordd 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 ymlediadau 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 gerbytffordd 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 medr 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 Gontractwr 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 Gontractwr 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 choncrit 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

7.3 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

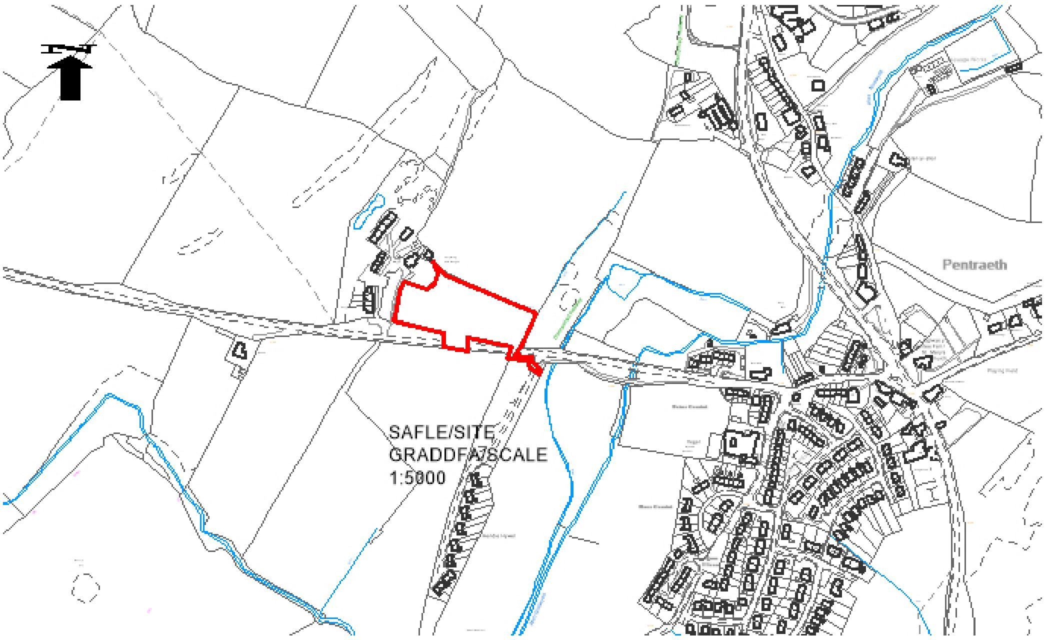
Rhif y Cais: **42C6N** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr T Cusack

Cais llawn ar gyfer lleoli 15 sialet gwyliau, chreu mynedfa newydd i gerbydau a llwybr cerdded ynghyd a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the siting of 15 holiday chalets, construction of a new vehicular and pedestrian access together with associated works at

Tan y Graig, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 03/10/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Aelod Lleol – Y Cynghorydd Margaret Murley Roberts wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Medi, 2018, penderfynwyd ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Medi ac mae'r Aelodau'n gwybod yn awr am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un ar gyfer lleoli 15 sialé gwyliau, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Tan y Graig, Pentraeth.

Mae safle'r cais yn llecyn o dir sydd wedi'i leoli i'r gogledd o briffordd y B5109. Mae modd cael mynediad i'r safle o'r de drwy fynedfa sydd eisoes yn bodoli.

Mae tai annedd wedi eu lleoli i'r gorllewin o safle'r cais, mae caeau amaethyddol wedi eu lleoli i'r gogledd tra mae hen linell rheilffordd wedi'i lleoli i'r dwyrain.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn y lleoliad hwn yn cyd-fynd â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cais yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos, amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Chynllunio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
PS20 – Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
TWR3 – Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwersylla amgen parhaol
ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Natur, Cadwraeth a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Margaret Murley Roberts – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu.

Cynghorydd Vaughan Williams – Dim ymateb

Cynghorydd Ieuan Williams – Dim ymateb

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu am sawl rheswm, yn cynnwys:
- Pryderon o ran diogelwch y briffordd
- Bydd y datblygiad i'w weld o'r pentref
- Effaith ar amwynder yr eiddo preswyl cyfagos
- Byddai'r cais yn cynyddu'r pwysau ar y system garthffosiaeth bresennol
- Dim galw am ddatblygiad o'r fath yn yr ardal

Iechyd yr Amgylchedd – Cais yn cydymffurfio â'r pellteroedd angenrheidiol a nodir yn Nhrwydded y Safle. Argymell caniatáu gydag amodau.

Draenio – Mae'r system ar gyfer draenio dŵr budr yn dderbyniol mewn egwyddor. Dylid gosod amod mewn perthynas â dŵr wyneb.

Dŵr Cymru – Caniatáu gydag amodau

Polisi – Y prif bolisi yn y CDLlC sy'n berthnasol i'r datblygiad arfaethedig yw TWR3. Bydd derbynioldeb y datblygiad o dan sylw yn dibynnu ar a yw'n cyd-fynd â'r meini prawf rhestredig, yn enwedig effaith y datblygiad ar y tirlun lleol.

Amgylchedd Adeiledig – Mae'r cynllun diwygiedig a'r gostyngiad yn nifer yr unedau wedi datrys pryderon cychwynnol yr adran.

Swyddog Tirlun / Coed – Gydag amod mewn perthynas â'r cynllun tirlunio, mae'r swyddog yn fodlon bod y cais yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu.

Ecoleg – Dim gwrthwynebiad. Fodd bynnag, wedi awgrymu amod mewn perthynas â'r Asesiad Ecolegol.

Awdurdod Priffyrdd lleol – Caniatâd amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Ymateb i'r cyhoeddusrwydd:

Cynhaliwyd proses ymgynghori gyhoeddus ac fe gyflwynwyd adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno Cais fel rhan o'r cais.

Cafodd y cais ei hysbysebu drwy bostio hysbysiadau i eiddo cyfagos ac yn y wasg lleol. Mae hysbysiadau safle hefyd wedi eu harddangos ger safle'r cais. Dyddiad cau'r cyfnod cyhoeddusrwydd oedd 30 Gorffennaf, 2018.

Derbyniwyd un deg saith llythyr yn cynnwys sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Nid yw bythynnod Tan y Graig yn cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau ond yn hytrach fel mannau preswyl.

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar eiddo cyfagos o ran llygredd goleuni, sŵn, colli preifatrwydd ac aflonyddwch cyffredinol.

- Dwysedd uchel o unedau o gymharu â maint safle'r cais.

- Pryderon o ran diogelwch priffyrdd a cherddwyr.

- Nifer uchel o gabanau gwyliau / safleoedd carafanau yn yr ardal felly dim galw am ddatblygiad o'r fath.

- Pryderon o ran colli bywyd gwyllt a'r effaith ar ddynodiadau natur cyfagos.

- Pryderon mewn perthynas â llifogydd. Mae draenio gwael ar safle'r cais. Pryderon y bydd y draeniad ychwanegol a'r garthffosiaeth sy'n cael ei greu gan y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr isadeiledd presennol.

- Pryderon o ran ymddygiad gwrthgymdeithasol.

- Pryderon y byddai'r cais yn effeithio ar gymeriad a thirlun yr ardal.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, nododd yr Awdurdod y sylwadau canlynol:

- Cafodd Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon ei chymeradwyo ar 18/03/2008 ar gyfer y defnydd o 13 uned yn Tan y Graig fel anheddau C3.

- Mae'r effaith y bydd y datblygiad arfaethedig yn ei chael ar amwynder preswyl yr eiddo cyfagos a'r ardal leol yn cael ei hasesu yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

- Mae nifer yr unedau wedi'u lleihau o 21 i 15. Trafodir y dwyster yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r ceisiadau ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau ond bod angen amodau.

- Mae'r dwysedd a'r angen am ddatblygiad o'r fath yn yr ardal leol yn cael eu trafod yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

- Mae ecolegydd yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac ni godwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond gydag amodau.

- Nid yw'r tir wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd. Mae adran ddraenio'r Awdurdod a Dŵr Cymru wedi asesu'r cais ac ni godwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond gydag amodau.

- Mae materion yn ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn fater i'r heddlu.

- Trafodir yr effaith y bydd y datblygiad yn ei gael ar gymeriad yr ardal a'r tirlun yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C6 – Trosi adeilad hynafol, domestig ac amaethyddol yn lety hunan arlwyo – Caniatawyd 01/01/1990

42C6A – Trosi adeiladau hynafol, domestig ac amaethyddol yn lety hunan arlwyo gwyliau – Caniatawyd - 01/01/1990

42C6B – Codi garej ddwbl breifat – Caniatawyd 01/01/1990

42C6C Codi 7 uned wyliau ynghyd ag ystafelloedd te ac aml-bwrpas – Caniatawyd 02/02/90

42C6D Datblygiad arfaethedig ar gyfer codi 6 uned wyliau ychwanegol – Caniatawyd 04/04/96

42C6E Codi cyfleuster hamdden – Caniatawyd 10/04/96

42C6F Diddymu'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm â chaniatâd 42/C/6D sy'n nodi "na fydd yna unrhyw ddatblygiad pellach o'r eiddo heblaw am fel y caniateir dan ganiatâd blaenorol a dan y caniatâd cynllunio y cyfeirir ato yng Nghymal 6 uchod' – Caniatawyd 13/01/99

42C6G – Dymchwel adeiladau presennol ynghyd â chodi adeilad newydd ar gyfer ei ddefnyddio fel ystafell gemau / ystafell newid / storfa ar dir – Tynnwyd yn ôl 09/08/00

42C6H Tynnu amod (03) ac (04) oddi ar gais 42C6A 'Bydd y llety gwyliau y rhoddir caniatâd iddo yma yn cael ei gynnal fel un lle ac ni fydd yn cael ei werthu fel unedau ar wahân ar unrhyw adeg' a (04) 'Ni fydd cyfanswm y cyfnod y bydd rhywun yn byw yn yr unedau a gymeradwyir yma at ddibenion llety gwyliau yn fwy na 28 diwrnod yn olynol' ac addasu amod (05) i ddarllen 'Bydd defnydd o'r unedau gwyliau a gymeradwyir yn cael ei gyfyngu i gyfnod o 11 mis gan ddechrau ar 4 Chwefror ar unrhyw flwyddyn a dod i ben ar 5 Ionawr y flwyddyn ganlynol – Tynnwyd yn ôl 03/11/04

42C6J Tynnu amod (07) o gais rhif 42C6C 'ni fydd cyfanswm y cyfnod y bydd rhywun yn byw yn yr unedau a ganiateir yma ar gyfer llety gwyliau yn fwy na 28 diwrnod yn olynol' ac addasu amod (09) i ddarllen 'Bydd y caniatâd i unrhyw un ddefnyddio'r unedau gwyliau a ganiateir yma wedi ei gyfyngu i gyfnod o 11 mis gan ddechrau ar 4 Chwefror mewn un flwyddyn a gorffen ar 5 Ionawr y flwyddyn ganlynol' – Tynnwyd yn ôl 03/11/04

42C6K Cais am dystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer parhau i ddefnyddio 13 sialé fel llety gwyliau – Cyfreithlon 27/05/05

42C6L – Cais ar gyfer tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd o 13 uned fel anheddau Dosbarth C3 fel y'i diffinnir yn y Gorchmynion Cynllunio Gwlad a Thref (dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchmynion sy'n diddymu neu'n ail-weithedu'r Gorchymyn hwnnw), ac fel sydd wedi'i nodi yn y cynllun sydd wedi'i atodi – Caniatawyd 18/03/08

42C6M/SCR Barn Sgrinio ar gyfer codi annedd yn Fferm Tan y Graig, Pentraeth – Wedi'i ddychwelyd i'r ymgeisydd 16/10/14
42C6M/ENF Cais i gadw portsh yn 4 Tan y Graig, Pentraeth – Caniatawyd 11/06/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer 21 sialé gwyliau. Diwygiwyd y cais ar ôl hynny a cafodd nifer yr unedau ei ostwng i 15 uned. Roedd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys pedair uned 1 ystafell wely, wyth uned 2 ystafell wely a tair uned 3 ystafell wely, y cyfan ohonynt yn disgyn o fewn y diffiniad carafán sefydlog dwy uned fel y'i diffinnir yn y Ddeddf Datblygu Safleoedd Carafanau a Rheolaeth Ohonynt 1968.

Ystyriaethau Polisi

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored a thu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig. Mae'r safle hefyd wedi'i leoli y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a'r Ardal Tirlun Arbennig (ATA).

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad fe gyfeirir at Bolisi TWR3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Polisi TWR3 yn nodi y bydd cynigion ar gyfer safleoedd newydd ar gyfer carafanau sefydlog (h.y. carafánau sengl neu ddwbl), safleoedd sialé gwyliau neu lety gwersylla amgen yn cael eu gwrthod o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn a'r Ardaloedd Tirlun Arbennig. Mewn lleoliadau eraill ni chaniateir ceisiadau ar gyfer safleoedd carfanau neu sialés gwyliau newydd a llety gwersylla amgen parhaol dim ond os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol:

i. Nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol;

Er mwyn penderfynu a fyddai'r cais yn arwain at ormodedd o ran y ddarpariaeth o garafanau sefydlog, sialé neu lety gwersylla parhaol fe gyfeirir at astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun

Ynys Môn (Mawrth 2014). O fewn yr astudiaeth mae pob Ardal Cymeriad Tirlun (ACT) wedi'i hasesu er mwyn darparu arweiniad mewn perthynas â sensitifrwydd y tirlun ac er mwyn asesu'r capasiti ar gyfer rhagor o ddatblygiadau parciau carafán/sialé; mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn ACT 09 (Traeth Coch).

O ran yr ACT hwn, mae'r Astudiaeth yn nodi "efallai bod peth capasiti ar gyfer rhai datblygiadau ar raddfa fach a bach iawn sydd mewn lleoliadau da." Mae tabl 2.11 (Typoleg Datblygiadau Parciau Carafán/Sialé) Astudiaeth Sensitifrwydd Tirlun Parc Cenedlaethol Môn, Gwynedd ac Eryri (Mawrth 2014) yn diffinio 'Bach Iawn' fel "Hyd at 10 uned (llai nac ardal o 1 hectar fel arfer) a 'Bach' fel 11 – 25 uned (ardal llai na 2 hectar fel arfer).

Nid oedd yr adran yn ystyried bod y dwyster cychwynnol (21 uned) a gynigwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol ar safle'r cais. Fodd bynnag, er bod tabl 2.11 (Typoleg Datblygiadau Parciau Carafán/Sialé) Astudiaeth Sensitifrwydd Tirlun Parc Cenedlaethol Môn, Gwynedd ac Eryri (Mawrth 2014) yn dynodi y byddai cynllun o tua 10 o unedau gwyliau yn fwy derbyniol ar safle 1 hectar, dim ond amcangyfrif yw hyn.

Yn dilyn asesu cyd-destun y safle, y gosodiad, y dwyster llai ynghyd â arsylwadau'r adain Amgylchedd Adeiledig nad ydynt ag unrhyw wrthwynebiad i'r cais, ystyrir bod 15 uned yn dderbyniol.

ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad nad yw'n or-amlwg ac sydd wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Mae'r safle yn un amaethyddol sydd wedi'i amgylchynu gan lwyni uchder canolig / tal gyda mathau cymysg a nifer o goed. Mae ar lethr i lawr tuag at hen reilffordd nad yw'n cael ei defnyddio mwyach ac mae mewn man coediog ac wedi'i osod yn ôl o'r ffordd B5109 sydd wedi'i hail-alinio.

Mae'r safle wedi'i leoli tua 320 metr yn ôl o ffin yr AHNE ac nid yw o fewn yr ATA. Nid yw'n ymddangos fel safle sy'n hawdd i'w weld o'r AHNE na'r ATA ac felly ni ystyrir y byddai'n effeithio ar osodiad yr ardaloedd dynodedig hyn.

Mae'r safle wedi'i sgrinio yn dda gan y coed a'r llwyni sydd yno ar hyn o bryd a byddant at ei gilydd, yn cael eu cadw fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, cynigir cynllun tirlunio fel rhan o'r cais sy'n lliniaru effeithiau'r datblygiad ymhellach.

Nid yw'r swyddog tirlunio wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cais ac ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion PCYFF4, TWR3 ac AMG3 o'r CDLIC.

iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Mae'r safle wedi'i leoli ger priffordd y B5109. Mae mynedfa newydd i'r safle yn cael ei hargymell i ran deheuol y safle, yn arwain i ffwrdd o'r briffordd. Mae croesfan i gerddwyr a llwybr troed hefyd yn cael ei gynnig i'r dwyrain o'r safle a fydd yn galluogi cerddwyr i deithio tua 0.5km i Pentraeth. Er y bydd llwyni yn cael eu tynnu fel rhan o'r gwaith hwn, nid ystyrir y bydd graddfa'r gwaith hwn yn cael effaith niweidiol ar nodweddion y tirlun presennol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r cais gydag amodau. Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, wedi'i leoli yn agos i'r Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol a'r cysylltiadau trafnidiaeth cyhoeddus presennol.

Effaith ar Amwynderau Eiddo Cyfagos:

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynder y defnyddwyr tir cyfagos gael ei hystyried yn unol â'r meini prawf a osodir yn y polisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael

effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid trigolion lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Y tai annedd agosaf yw Tan y Graig ynghyd â'r unedau preswyl sydd i'r gorllewin o'r safle ac sydd wedi derbyn Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon yn y gorffennol i gael defnyddio'r unedau fel anheddau preswyl parhaol. Mae'r annedd breswyl agosaf wedi'i lleoli tua 8 metr i ffwrdd o'r unedau arfaethedig.

Yn dilyn rhoi ystyriaeth ddyledus i'r pellteroedd hyn ynghyd â'r llwyni a llystyfiant presennol y tu allan i safle'r cais, nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir y gellir cefnogi'r cais gan bolisi cynllunio lleol a chenedlaethol, yn enwedig TWR3 o'r CDLl. Ystyrir na fydd dwyster sylweddol o safleoedd o'r fath yn yr ardaloedd a bod y cais o safon uchel, ei fod wedi'i leoli mewn lleoliad nad yw'n or-amlwg ac sydd â mynediad digonol i'r prif rhwydwaith priffyrdd.

Mae amwynderau'r ardal a'r eiddo cyfagos wedi eu hystyried, fodd bynnag nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio amwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae amryw o ystyriaethau perthnasol wedi cael eu hystyried a'u hasesu gan Swyddogion arbenigol yr Awdurdod ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cynllun yn amodol ar amodau. Mae fy argymhelliad felly yn un o ganiatáu.

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodau canlynol:

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

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

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir o dan gais cynllunio 426N heblaw am yn ôl yr angen i'w gymeradwyo o dan yr amodau a roddir:

Rhif y Ddogfen / lluniad	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
2283:15:1g	**13/03/2018**	**Cynllun Lleoliad**
17/02/LP/01A	**18/07/2018**	**Cynnig Tirlun Meddal**
2283:15:3M	**13/07/2018**	**Cynllun Safle Arfaethedig**
2283:15:9	**13/07/2018**	**Cynllun Llawr 2 Ystafell wely a Drychiadau**
2283:15:10	**13/07/2018**	**Cynllun Llawr 1 Ystafell wely a Drychiadau**
2283:15:11	**13/07/2018**	**Cynllun Llawr 3 Ystafell wely a Drychiadau**

2283:15:12	**27/06/2018**	**Cynllun Safle Arfaethedig – Ardaloedd Llain Galed**
2283:15:13	**27/06/2018**	**Cynllun Llawr a Drychiadau Storfa Biniau ac Ailgylchu**
2283:15:4d	**04/05/2018**	**Cynllun Draenio Arfaethedig a Chroestoriadau Hir**
2283:15:D1a	**13/03/2018**	**Manylion Croesfan Cerddwyr**
2283:15:D2	**13/03/2018**	**Manylion Llwybr Troed a Chroesfan Cerddwyr**
2283:15:D1	**13/03/2018**	**Manylion Llwybr Troed a Chroesfan Cerddwyr**
	13/03/2018	**Adroddiad Draenio**
	13/03/2018	**Adroddiad Ecoleg**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(04) Bydd y fynedfa yn cael i gosod a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd (cyfeirnod 2283:15:3M) cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau ac yn dilyn hynny bydd yn ei chynnal a'i chadw'n rhydd o rwystr parhaol ac yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(05) Bydd y fynedfa yn cael ei hadeilad gyda llain welededd 2.4 metr wrth 2.15 metr o boptu. O fewn llinellau'r llain welededd ni fydd unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchben y briffordd gysylltiedig yn cael ei ganiatáu ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(06) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gan ddefnyddio wyneb bitwmen ar gyfer y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf o'r Brifffordd Sirol gyda'r system ddraenio dŵr wedi'i chwblhau ac yn weithredol cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(07) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion fel y'i cyflwynir cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau ac yn dilyn hynny fe'i ddefnyddir i'r diben hwn yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(08) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle yn cael ei ryddhau i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn y dyluniad ar gyfer system ddraenio'r safle wedi eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni fydd unrhyw un yn cael defnyddio unrhyw un o'r unedau tan y bydd y cynllun a gymeradwyir wedi ei weithredu yn llawn ac i lefel y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn hapus ag ef yn ysgrifenedig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

(09) Bydd y llwybr troed a'r man croesi yn cael eu cwblhau yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo (cyfeirnodau 2283:15:D1a & 2283:15:D2 & 2283:15:D1) cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno gan yr Awdurdod Cynllunio yn nodi manylion y canlynol:

- **y system draenio dŵr wyneb a'r modd o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gylïau, diamedrau'r peipiau, data dylunio ac arllwysfeydd.**
- **y lleoliad a'r math o oleuadau stryd.**

Bydd y datblygiad felly yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwyir cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun yn cynnwys:

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safle ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho offer trwm a deunyddiau
iii. Storio offer trwm a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad.
IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
V. Oriau a dyddiau gweithrediad a dull rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio ag anghenion yr Awdurdod Priffyrdd er mwyn sicrhau bod rheolaeth rhesymol a chywir yn cael ei hymarfer mewn perthynas â gweithgareddau adeiladu ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(12) Ni fydd gwaith adeiladu ond yn cael ei gyflawni rhwng 08:00 a 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener a 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn. Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud ar ddydd Sul nac ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder.

(13) Bydd y safle wedi'i dirlunio a bydd coed a llwyni yn cael eu plannu yn unol â lluniad rhif 17/02/LP/01A. Bydd y gwaith plannu a thirlunio yn cael ei gyflawni i lefel y mae'r Awdurdod Cynllunio lleol yn gwbl fodlon â hi cyn y bydd unrhyw unedau yn cael eu gosod ar y safle. Bydd y coed perthnasol yn cael eu cadw ar gyfer oes y datblygiad. Bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw neu sy'n cael eu difrodi neu'n dioddef clefyd difrifol yn ystod y cyfnod hwn yn cael eu hamnewid yn ystod y cyfnod plannu nesaf a hynny gyda choed a llwyni eraill o faint a mathau tebyg i'r rhai a oedd rhaid eu plannu'n wreiddiol, oni bai nod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw amrywiadau.

Rheswm: Er budd amwynder yr ardal leol.

(14) Bydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol arfaethedig sydd i'w defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio lleol cyn y bydd y gwaith adeiladu neu unrhyw waith arall yn dechrau. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:

- **Bod yr holl oleuadau yn pwyntio tuag at safle'r cais yn unig ac nid tuag at unrhyw dir neu eiddo cyfagos.**

- **Manylion llawn yr holl oleuadau yn cynnwys goleuad, lampau, lled y pelydr golau ac unrhyw gyfarpar llachararedd sydd i'w defnyddio.**

- **Adroddiad ar unrhyw oleuni a ollyngir (yn cynnwys lefelau lux) i unrhyw dir neu eiddo cyfagos sy'n codi o'r goleuadau allanol a gynigir.**

Ni fydd unrhyw oleuadau allanol heblaw am y rhai a gymeradwyir o dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio ar y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a gymeradwyir yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

(15) Ni fydd yr unedau ond yn cael eu defnyddio ar gyfer llety gwyliau ac ni fyddant yn cael eu defnyddio fel llety parhaol ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(16) Bydd y perchennog / gweithredwyr y safle yn cynnal cofrestr ddiweddar o enwau'r holl berchnogion/deiliaid yr unedau unigol ar y safle a chyfeiriadau eu cartrefi ac yn sicrhau bod y wybodaeth hon ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r llety gwyliau a ganiateir yn cael ei ddefnyddio fel llety parhaol anawdurdodedig.

(17) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei adeiladu yn gwbl unol â'r mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ymlusgiaid sydd wedi'u cynnwys yn adroddiad Ecoleg Cwydian a dderbyniwyd ar 13/03/2018.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig sy'n bresennol.

(18) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system ddraenio wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw yn dangos y modd y bwriedir sicrhau ei weithrediad hyd gydol oes y datblygiad. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio yn ddigonol.

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.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

CCA: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

7.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

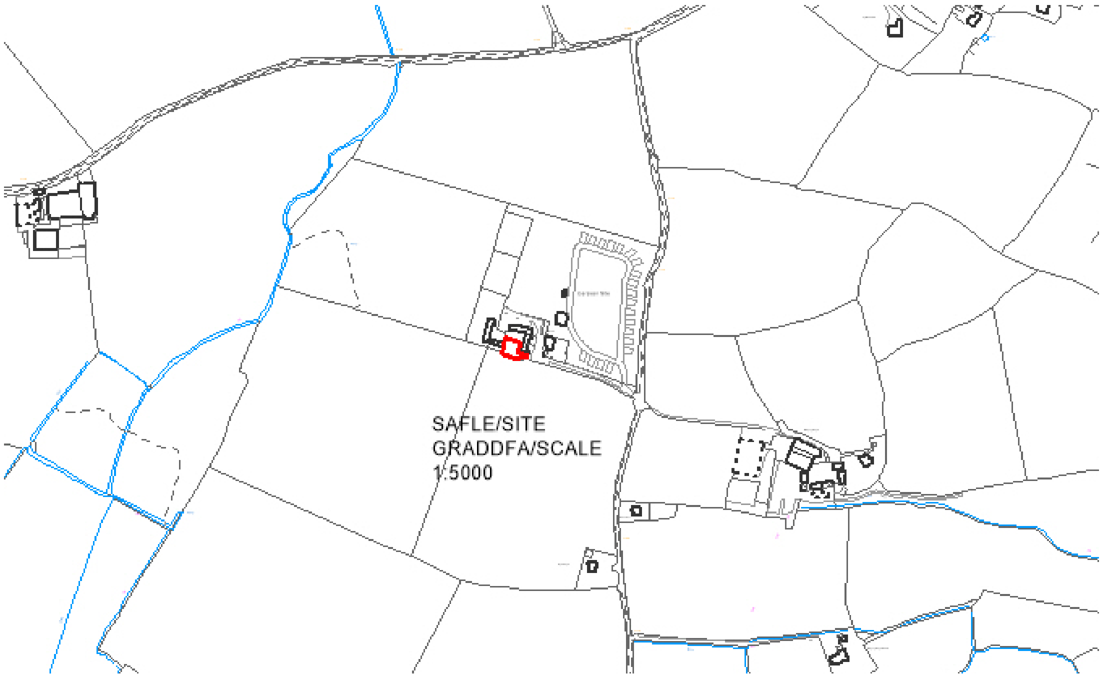
Rhif y Cais: **42C188E/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Maldwyn and Menai Jones

Cais ôl-weithredol ar gyfer codi uned llety gwyliau newydd yn / Retrospective application for the erection of a new build holiday letting unit at

4 Tai Hirion, Rhoscefnhir



Pwyllgor Cynllunio: 03/10/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod
Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol Cyng Ieuan Williams.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Medi, 2018, penderfynwyd ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Medi ac mae'r Aelodau'n gwybod yn awr am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais s yn un ôl-weithredol i godi llety gwyliau o'r newydd.

Lleolir y safle y tu allan i anheddiad Rhoscefnhir. Lleolir yr adeilad mewn complecs o hen adeiladau allanol sydd wedi cael eu troi'n unedau preswyl dan gais cynllunio cyfeirnod 42C188 a gymeradwywyd ar 31/08/2018.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater cynllun sy'n gysylltiedig â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio
Polisi PS14 – Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TWR2 – Llety Gwyliau

Polisi Cynlluni Cymru (Agraffiad 9, 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau (2007)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cyuned – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cynghorydd M Roberts – Dim ymateb hyd yma

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

Aelod Lleol, y Cynghorydd I Williams – Wedi galw'r cais i mewn oherwydd yr angen i fod yn gyson â cheisiadau tebyg yn ddiweddar

Adain Ddraenio – Disgwyl am wybodaeth bellach mewn perthynas â'r cynllun draenio arfaethedig.

Awdurdod Priffyrdd – Dim argymhelliad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10 Mai 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr o gefnogaeth wedi'i dderbyn gan Gorau Mon yn cefnogi'r cais i geisio cynnal cyrsiau gwneud caws ar y fferm

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C188 – Addasu'r adeilad allanol i greu 5 uned presyl gyda 3 man pasio ar y briffordd, gosod tanc septig newydd ac addasu'r fynedfa bresennol yn Tai Hirion, Rhoscefnhir – Caniatáu 31/08/2006

42C188D – Cais llawn ar gyfer addasu'r adeilad allanol yn annedd yn Tai Hirion, Rhoscefnhir – Caniatáu 05/09/2014

Hanes safle y tir cyfagos

42C188A – Cais llawn ar gyfer creu safle ar gyfer carafanau teithiol a gwersylla, codi bloc cawodydd, creu lôn fynediad fewnol, gwaith tirlunio a datblygiad cysylltiedig ar dir yn Tai Hirion, Rhoscefnhir – Caniatau 28/10/2013

42C188B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer creu safle ar gyfer carafanau teithiol a gwersylla, codi bloc cawodydd, creu lôn fynediad fewnol, gwaith tirlunio a datblygiad cysylltiedig ar dir yn Tai Hirion, Rhoscefnhir – Dim angen asesiad amgylcheddol 28/10/2013

42C188C/DIS – Cais i ryddhau amod (llefydd pasio) ac amod (08) (cynllun rheoli traffig) o ganiatâd cynllunio 42C188A yn Tai Hirion, Rhoscefnhir – Amod wedi ei ryddhau 02/04/2014

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Dywed Polisi TWR2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y bydd cynigion ar gyfer:

1.Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu....

Yn cael eu caniatáu, cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

i.yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
ii.Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
iii.Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
iv.Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
v.Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety yr un fath yn yr ardal.

Mae'r cynnig yn groes i faen prawf (i) Polisi TWR2 oherwydd mae'r safle wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored ac nid yw'n gwneud defnydd o safle a oedd eisoes wedi ei ddatblygu.

Dywed yr ymgeisydd bod y cynnig yn gwneud defnydd o safle a oedd eisoes wedi'i ddatblygu a'i fod wedi ei osod yng nghanol adeiladau eraill ac aiff yn ei flaen i gadarnhau'r hyd a ddywedir ym mharagraff 4.9.1 Polisi Cynllunio Cymru sef y dylai tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu (neu dir llwyd), lle bynnag y mae hynny'n bosibl, gael ei ddefnyddio'n hytrach na safleoedd tir glas a bod hynny'n cynnwys safleoedd yn ac o gwmpas anheddiadau presennol lle mae tir neu eiddo masnachol gwag neu rai nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud ohonynt. Dywed yr ymgeisydd hefyd fod tir a ddatblygwyd eisoes (tir llwyd) yn cael ei ddiffinio ym Mholisi Cynllunio Cymru fel 'tir sydd neu yr oedd strwythur parhaol arno .... a'r isadeiledd sefydlog cysylltiedig ar yr wyneb. Mae hyn yn cynnwys cwrtil y datblygiad'.

Mae Ffigwr 4.4 Polisi Cynllunio Cymru yn diffinio tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu fel tir sydd, neu oedd yn cynnwys strwythur parhaol **(ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth)** a strwythurau sefydlog cysylltiedig. Hen adeilad amaethyddol yw'r adeilad ac o'r herwydd ni fedrir ei ystyried fel tir a oedd eisoes wedi ei ddatblygu.

Nid bwriad y polisi yw caniatáu dymchwel adroddiad sy'n strwythurol gadarn er mwyn creu tir llwyd newydd.

Gellir caniatáu llety gwyliau newydd hefyd os yw'n estyniad i fusnes llety gwyliau sydd eisoes yn bodoli. Rhaid i unrhyw gais ar gyfer estyniadau i ddatblygiadau llety gwyliau parhaol presennol brofi bod cysylltiad sefydledig rhwng y datblygiad arfaethedig a'r un cyfredinol, h.y. y bydd yn ffurfio rhan o'r un uned gynllunio, rhaid iddo fod yn rhan o'r un busnes a pharhau felly a bod y cais i ymestyn y busnes llety gwyliau yn rhan o gynllun ehangach i wella'r busnes a'r hyn sydd gan ardal y Cynllun i'w gynnig i dwristiad.

Nid oes unrhyw dystiolaeth o hyn yn y cais. Dylai graddfa a dyluniad y datblygiad arfaethedig fod yn gymesur â'r busnes cyfredol. Dywed y cynllun busnes fod busnes gwely a brecwast eisoes yn cael ei redeg yn y ffermdy, fodd bynnag, nid yw busnes gwely a brecwast presennol yn cyfiawnhau adeiladu uned wyliau newydd ar y safle oherwydd nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer busnesau gwely a brecwast fel arferol oherwydd maent yn ategol i'r prif ddefnydd o'r adeilad fel annedd. Derbyniwyd Cynllun Busnes ychwanegol (Cyrsiau Caws Rhydydelyn) ar 13 Awst, ynghyd â llythyr gan gyflogwr yr ymgeiswyr yn cadarnhau eu hymddeoliad yn Haf 2018 a llythyr o gefnogaeth (dyddiedig 26 Gorffennaf, 2018) yn cefnogi cais yr ymgeiswyr i redeg cyrsiau gwneud caws ar y fferm.

Dywed yr ymgeisydd fod y safle'n ffurfio rhan o gomplecs ansawdd uchel o fythynnod gwyliau i'w rhentio a'i fod yn ymyl maes carafanau teithiol. Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais, gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno tystiolaeth ariannol ar gyfer y defnydd cyfredol o'r safle fel lle gwyliau. Hyd yma, dim ond y manylion ariannol ar gyfer y busnes gwely a brecwast cyfredol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.

Cafwyd cadarnhad bod Treth Gyngor yn cael ei thalu ar gyfer y pedwar eiddo cyfagos sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd (sef 1,2,3 a 5 Tai Hirion) ac mae trydydd partïon sy'n ei thalu sy'n cadarnhau bod yr eiddo'n cael eu dal ar brydles hir ac nad ydynt felly'n unedau gwyliau.

Dywed paragraff 6.3.67 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Rheoli Twf a Datblygiad – yr Economi ac Adfywio) bod angen i ymgeiswyr gyflwyno cynlluniau busnes manwl sy'n tystio i gadernid y cynllun arfaethedig er mwyn penderfynu a fydd y datblygiad yn arwain at or-ddwysedd o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol ai peidio. Byddai hyn yn fodd i'r Cynor asesu a oes gan y cynllun obaith realistig o fod yn hyfwy, nad yw'n hapfasnachol ei natur a byddai o gymorth i sicrhau nad oes unrhyw fan gwan a fyddai'n caniatáu ar gyfer ailddatblygu adeiladau presennol yn y cefn gwlad i'w defnyddio fel llety gwyliau ac yna ganiatáu iddynt gael eu haddasu ar gyfer defnydd preswyl os byddant yn anhyfyw fel unedau gwyliau. Fel y dywedwyd uchod, nid yw'r bythynnod cyfagos yn unedau gwyliau ond yn hytrach yn rhai prydles hir ac nid yw'r cynnig felly yn rhan o ddatblygiad llety gwyliau cyfredol.

Yn ei benderfyniad mewn apêl yn ddiweddar ar gynllun tebyg yn anheddiad Trearddur, (APP/L6805/A/18/3195709), dywedodd yr Arolygwr Cynllunio "*the policy explanation requires the submission of a business plan to establish viability and to understand whether there is saturation of this type of accommodation in the area. Whilst the appellants and interested party provides the numbers of holiday accommodation units in the area, and the appellants emphasise that only a few are directly comparable to the proposal, the purpose of the business plan is to establish that such a development can be sustained in the context of the area… the absence of a business plan makes it difficult to determine compliance with Policy TWR2, and for this and in relation to the first issue, the appeal cannot succeed".*

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun busnes, fodd bynnag, nid yw'n cynnwys manylion am y llety gwyliau sydd wedi ei leoli yn yr ardal leol ac mae'n cynnwys manylion anghywir mewn perthynas â'r defnydd o'r adeiladau yn yr uned gynlluniau. Dywed yr ymgeisydd hefyd fod cyrsiau gwneud caws yn cael eu cynnal ar y safle, fodd bynnag, dywed Polisi TWR2 na fedrir ond caniatáu llety gwyliau

newydd os yw'n estyniad i fusnes llety gwyliau cyfredol ac o'r herwydd, nid yw'r busnes gwneud caws yn cefnogi achos yr ymgeisydd.

O ran y maes carafanau teithiol, nid yw'r safle'n rhan o'r un uned gynllunio â'r maes carafanau oherwydd mab yr ymgeisydd sydd biau'r maes carafanau.

Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi TWR2 y Cynllun Datblygy Lleol ar y Cyd.

Ystyrir bod dyluniad y cynllun arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo o'i gwmpas yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

7. Casgliad

Ni fedrir cefnogi cadw'r llety gwyliau newydd oherwydd mae'r datblygiad yn gwrthdaro â'r meini prawf sydd wedi eu rhestru ym Mholisi TWR2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd nid yw'r cynnig wedi ei leoli ar dir a oedd wedi ei ddatblygu eisoes ac nid yw'n rhan o'r llety gwyliau cyfredol.

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

Gwrthod

(01)Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi TWR2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r canllawiau sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.

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**

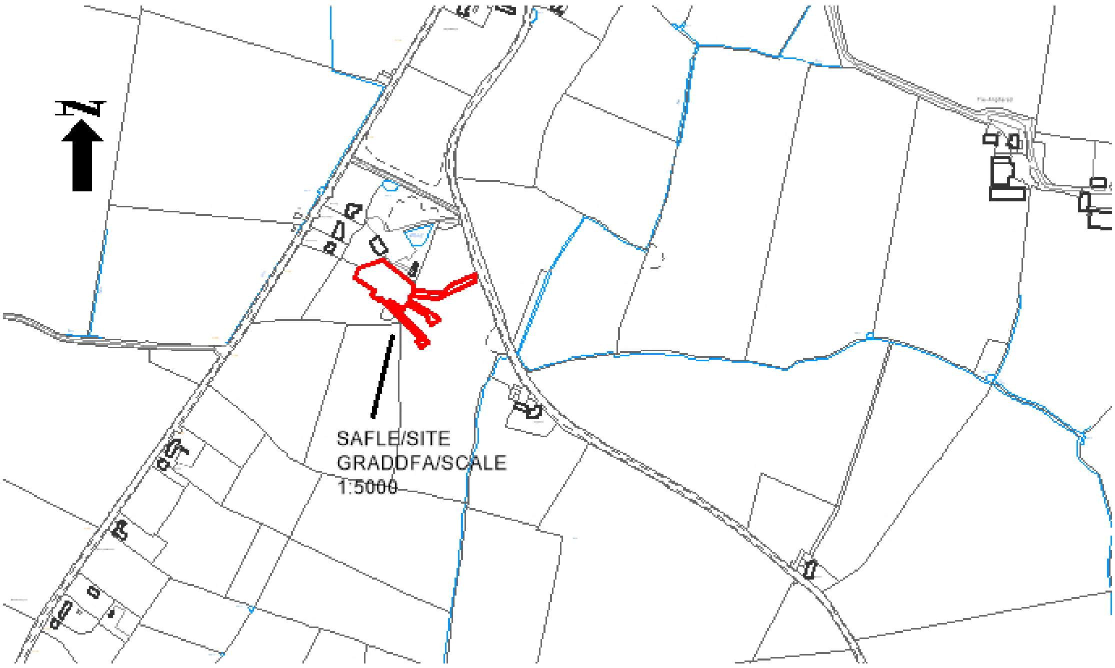
Rhif y Cais: **13C183G/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs John Alwyn P. Rowlands

Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol yn / Full application for the erection of an agricultural dwelling at

Bodlas, Bodedern



Pwyllgor Cynllunio: 03/10/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro yn ôl yr angen dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r cynnig

Mae'r cais yn gais cynllunio llawn ar gyfer codi annedd ddeulawr ar wahân. Mae'r safle wedi'i leoli tua 350 metr i ffwrdd, fel yr hed y fran, o ffin datblygu pentref Bodedern.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater sy'n codi yw a fydd annedd yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio â pholisi cynllunio presennol ac a fydd y cais yn effeithio ar amwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6 – Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu iddynt;
Polisi Strategol PS 13 –Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus;
Polisi Strategol PS 17 – Strategaeth Aneddleoedd;
Polisi Strategol PS 20 – Diogelu a ble bo'n briodol gwella asedau treftadaeth
Polisi Strategol PS19 – Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
Polisi PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu;
Polisi TRA 2 – Safonau Parcio;

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9 Tachwedd, 2016)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Aelod Lleol (Cyng Kenneth Hughes) – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Sylwadau

Dŵr Cymru – Sylwadau Safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau

Swyddog Llwybrau Troed – Cadarnhad bod Llwybr Troed 13/013/1 yn agos i'r safle ond ni ddylai gael ei effeithio gan y datblygiad arfaethedig.

Priffyrdd – Caniatâd amodol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd tri math o gyhoeddusrwydd i'r cais hwn sef drwy osod rhybudd ger y safle, drwy roi llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos ynghyd â gosod hysbyseb yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn agos i lwybr cyhoeddus. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6 Awst, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

13C183E/ENF – Cais am ganiatâd cynllunio llawn i gadw a defnyddio carafán sefydlog at ddibenion preswyl gan weithiwr menter wledig am gyfnod dros dro o 3 blynedd – Caniatawyd – 4/4/18.

13C183F – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i godi sied amaethyddol – 25/4/18 – wedi'i dynnu'n ôl.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir

Mae'r daliad presennol yn ymestyn i 6.8ha o dir sydd ym mherchnogaeth, (sef y tir hwnnw sy'n gysylltiedig â safle'r cais) a 70.9ha o dir sy'n cael ei rentu gan dad Mr Rowlands. Nodir bod tir ychwanegol ar gael o'r ail ffynhonnell petai angen. Mae tua 30% o'r ddaliadaeth yn ardal Bodedern a 70% yn Llanfigael. Mae'r adeiladau gweithredol ar y tir sy'n berchen i Bodlas.

Cynllun Busnes

Mae'r ymgeiswyr yn ymwneud â chynhyrchu da byw. Disgrifir stoc y fenter mewn manylder yn y Cynllun Busnes a gyflwynwyd ac mae'n cynnwys:

- 40 o loeau i'w magu'n stôr ar 6 mis
- 4 o wartheg sugno sy'n disgwyl lloi
- 51 o ddefaid masnachol a phur – cynhyrchu wŷn sy'n cynhyrchu gwerthiant meheryn pur
- 200 o ddefaid mynydd
- Gorffen 35 o foch ifanc a brynir i mewn ar 80kg – gwerthu porc yn uniongyrchol i gwsmeriaid

Mae'r daliad yn un glaswellt yn bennaf sydd ac yn ychwanegol at ddarparu tir pori a chynhyrchu porthiant ar gyfer defnydd mewnol, fe gynhyrchir byrnau gwair mawr ar gyfer eu gwerthu. Mae yna hefyd weithgaredd arallgyfeirio sy'n cynnwys magu a hyfforddi cŵn defaid.

Asesir bod angen 1.4 gweithiwr ar gyfer y fenter bresennol ac ystyrir bod angen 2 weithiwr er mwyn gallu rhedeg y fenter yn iawn.

Mae'r prif lafur yn cael ei ddarparu gan Mr a Mrs Rowlands, sydd hefyd â swyddi eraill i ffwrdd o'r fferm, ynghyd â llafur ychwanegol rhan-amser a'r defnydd o gontractwyr.

Nid yw'r Cynllun Busnes yn dynodi unrhyw newidiadau sylweddol o ran graddfa a natur y fenter na'r angen o ran llafur. Fodd bynnag, mae'r gwaith magu lloi yn ymestyn i ddwy gyfres o 40 o anifeiliaid y flwyddyn.

Mae'r ymgeiswyr yn byw ar y fferm ym Modlas a hynny mewn carafán y mae iddi ganiatâd cynllunio dros dro. Ystyrir bod graddfa a natur yr hwsmonaeth da byw angen i'r gweithwyr allweddol fod ar gael ar unwaith a gellir ond darparu hynny drwy fyw ar y safle, hyd yn oed petai llety amgen ar gael, ond sydd ym marn yr ymgeiswyr yn amhosibl. Mae'r cais yn un ar gyfer annedd 4 ystafell wely 188 metr sgwâr yn cynnwys lle i swyddfa ac ystafell amlbwrpas/ymolchi sydd â mynediad o'r tu allan.

Cyd-destun Polisi

Mae'r fframwaith ar gyfer gwerthuso anheddau Amaethyddol wedi'i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010). Hefyd yn berthnasol mae'r Canllawiau Ymarfer a gyhoeddwyd ar Anheddau Mentrau gwledig (2011) er mwyn cefnogi TAN6.

Mae TAN6 yn darparu'r meini prawf y dylid craffu yn eu herbyn mewn perthynas â nifer o amgylchiadau amaethyddol:

(i) Annedd newydd ar fenter wledig sefydledig

(ii) Ail annedd ar fferm sefydledig i hwyluso trosglwyddo busnes y fferm i ffermwr ifancach.

(iii) Ail annedd ar fferm sefydledig sy'n ariannol gynaliadwy, lle mae angen gweithredol am 0.5 gweithiwr amser llawn ychwanegol neu fwy; ac

(iv) Annedd newydd ar fenter wledig newydd

Mae'r Gwerthusiad Amaethyddol sy'n cefnogi'r cais cynllunio yn cefnogi'r achos bod cais yr ymgeisydd yn bodloni gofynion y cyntaf a'r diwethaf o'r amgylchiadau hyn. Gan fod menter y fferm wedi bodoli ers dros tair blynedd, a bod angen cyfredol am fwy nag un gweithiwr amser llawn, mae felly'n annedd newydd ar fenter sefydledig. Mae angen i'r meini prawf a nodir ym mharagraff 4.4.1 o TAN 6 gael eu bodloni:

- bod angen ymarferol *presennol* clir wedi'i sefydlu;
- bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr *llawn amser*, nid â gofyniad rhan-amser;
- bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf tair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolygon clir y bydd yn parhau felly;
- na ellir diwallu'r angen ymarferol gan annedd arall na thrwy addasu adeilad addas sydd eisoes ar y daliad tir lle mae'r fenter, neu unrhyw lety arall sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol sy'n addas ac ar gael i'w feddiannu gan y gweithiwr dan sylw; a

- bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft, lleoliad a mynediad, wedi'u bodloni.

Y Gwerthusiad

Mae'r angen am annedd yn Bodlas wedi'i werthuso yn seiliedig ar y profion uchod.

- Mae'r fenter o dan sylw wedi ei sefydlu ers o leiaf tair blynedd ac yn broffidiol am o leiaf un ohonynt;

- Mae angen mwy un gweithiwr llawn amser ar y fenter;

- Does dim anheddau presennol yn gysylltiedig â daliad Bodlas a does dim adeiladau ar gael ar gyfer eu haddasu. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd anheddau amgen addas wedi eu hadnabod ym Modedern a allai gael eu hystyried fel rhai addas i gwrdd â'r galw.

Y prif faterion sydd angen sylw yw:

- Angen ymarferol cyfredol i weithiwr fod ar gael yn hwylus;

- Cadernid a chynaliadwyedd y fenter; a

- Priodoldeb yr annedd arfaethedig

Angen Ymarferol

Mae'r prawf ymarferol a nodir yn y canllawiau polisi Cynllunio yn ceisio darganfod a yw'n hanfodol i un neu fwy o weithwyr fod wrth law bron bob amser er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol. Nid yw hwn yn brawf absoliwt ond mae'n un sy'n adlewyrchu graddfa a natur y fenter a'r trefniadau rheoli presennol.

Mae'r hyn sy'n gyfystyr ag angen ymarferol ar gyfer presenoldeb gweithiwr wedi'i ddisgrifio yn Adran 4 y Canllawiau Ymarfer. Mae'n ymwneud yn bennaf â rheoli risg o fewn gweithgareddau mentrau o'r fath sy'n golygu y gallai digwyddiad penodol neu gyfuniad o ddigwyddiadau effeithio'n andwyol ar weithrediad a chadernid economaidd y fenter os na fyddai gweithiwr penodol ar gael i roi sylw brys iddynt. Gallai hyn fod yn berthnasol lle byddai'r digwyddiadau yn arwain at effeithiau andwyol ar lesiant anifeiliaid.

Yn achos y fenter yn Bodlas, mae'r holl risgiau perthnasol sydd angen eu rheoli i gyd yn ymwneud â llesiant anifeiliaid i'r graddau y gellir disgwyl yn rhesymol i risgiau godi y tu allan i oriau gwaith arferol. Mae'r Cynllun Busnes a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn adnabod fod y gweithgareddau magu defaid a gwartheg yn cynnwys wyna a lloea, lletya lloeau a moch ifanc a lletya da byw dros y gaeaf. Mae'r rhain i gyd yn cynnwys amgylchiadau lle mae mwy o angen i oruchwylio'r anifeiliaid er mwyn sicrhau eu lles (mae gofyn statudol ar ffermwyr i wneud hynny). Fodd bynnag, tra bod gan bob anifail unigol hawliau o ran llesiant mae graddfa a natur y risgiau hynny i'r hawliau yn berthnasol wrth ystyried a oes angen i weithiwr fod yn bresennol yn barhaol.

O ran y swyddogaethau hwsmonaeth sy'n uniongyrchol gysylltiedig â'r da byw, mae angen am ychydig mwy o lafur nag y gallai un gweithiwr ei ddarparu, er y derbynnir ar adegau y bydd arferion gweithio diogel yn gofyn am bresenoldeb ail weithiwr. Mae'r ymgeiswyr wedi bod yn byw ar y safle er mwyn eu galluogi nhw i fodloni'r gofyniad ymarferol hwn ynghyd â'u gofynion o ran lles yr anifeiliaid. Os na fyddai rhywun ar gael ar y safle'n barhaol, ac yn absenoldeb unrhyw lety amgen cyfagos, byddai gweithrediad priodol y fenter a'i ddatblygiad parhaus yn cael eu heffeithio.

Cynaliadwyedd Ariannol

Mae angen i geisiadau ar gyfer llety gweithwyr ddangos bod y fenter amaethyddol gysylltiedig yn sefydlog ariannol o ran ei bod wedi'i sefydlu ers o leiaf tair blynedd, ei bod yn broffidiol am o leiaf un ohonynt a bod y fenter a'r angen busnes yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod rhagolygon y bydd yn parhau felly. Fel y nodwyd yn gynharach, mae'r ddwy elfen gyntaf o'r prawf wedi eu bodloni.

Agwedd hanfodol o'r prawf yw fod yn rhaid i fenter fod â rhagolwg rhesymol o ddarparu derbyniadau marchnad o ran y llafur a roddir i mewn iddi gan ei phrif weithwyr a bod hynny'n adlewyrchu eu sgiliau. Ar gyfer y cyfnod 2015 i 2017, nid yw'r fenter yn Bodlas wedi gallu ad-dalu'n briodol lafur di-dâl yr ymgeiswyr, gyda'r ddau ohonynt â swyddi nad oes wnelont ag amaethyddiaeth. Fodd bynnag, yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf (2017-18), gwelwyd cynnydd

amlwg ym mherfformiad y fenter gan adlewyrchu'r cynnydd yn y da byw sydd wedi'i brynu a'i werthu. Mae lefel ddiweddaraf yr elw wedi galluogi'r fenter i gwrdd â'r gofyniad o ran rhoi talu i'w gweithwyr ar lefel briodol.

Mae cadernid y fenter i'w weld yn nhermau'r cydbwysedd cadarnhaol sylweddol rhwng asedau a rhwymedigaethau, a lefel o berfformiad ariannol sy'n galluogi'r fenter i fodloni ei ofynion benthyca tymor hir.

Mae'r gwir berfformiad ariannol yn 2018 yn gyson â'r hyn a gafodd ei ddarogan yn y Cynllun Busnes.

Graddfa a Dyluniad yr annedd

Y prawf mewn perthynas â maint, felly yw anghenion y fenter. Mae'r cais presennol yn un ar gyfer annedd hael yn cynnwys swyddfa a lle newid a chyfleusterau toiled ar wahân sy'n ddarpariaeth ddilys mewn anheddau fferm modern. Yn gyffredinol, ar lefel genedlaethol, mae maint anheddau amaethyddol yn amrywio o 140-200 metr sgwâr, sy'n hael o ran safonau tai yn gyffredinol. Mae'r cais yn un ar gyfer annedd 2 lawr ac annedd un llawr gydag arwynebedd llawr o 188 metr sgwâr.

Ystyrir bod deunyddiau'r annedd arfaethedig yn rhai o safon uchel (K-rend, carreg naturiol a tho llechi) a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF3.

Effaith ar eiddo cyfagos –.

Ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos. Bydd yr annedd newydd wedi'i lleoli tua 70 metr i ffwrdd o'r annedd agosaf y cyfeirir ati fel Seren Las. Mae coed a llwyni aeddfed hefyd wedi eu lleoli ar y terfyn rhwng safle'r cais a'r eiddo preswyl cyfagos.

Ystyriaethau Priffyrdd – Bydd mynedfa a llwybr newydd yn cael eu hadeiladu ar gyfer y datblygiad. Mae'r awdurdod priffyrdd wedi cadarnhau fod y cais yn briodol gydag amodau wedi'u geirio'n briodol.

Llwybr Troed

Mae llwybr troed cyfagos i safle'r cais yn rhedeg ar hyd ffin safle'r cais. Mae llwybr newydd yn cael ei argymell a fyddai'n croesi'r llwybr cyhoeddus. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd giatiau heb eu cloi yn cael eu gosod y naill ochr i'r llwybr troed fel y gall cerddwyr barhau i ddefnyddio'r llwybr troed. Mae'r swyddog llwybrau troed wedi cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn effeithio ar y llwybr troed.

7. Casgliad

Mewn perthynas â phrawf TAN 6 ar gyfer anheddau newydd ar fentrau sydd eisoes yn bodoli.

- mae angen ymarferol *presennol* clir wedi'i sefydlu;
- mae'r angen yn ymwneud â gweithiwr llawn amser, nid â gofyniad rhan-amser;
- mae'r fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf tair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolygon clir y byddant yn parhau felly;
- ni ellir diwallu'r angen ymarferol gan annedd arall na thrwy addasu adeilad addas sydd eisoes ar y daliad tir lle mae'r fenter, neu unrhyw lety arall sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol sy'n addas ac ar gael i'w feddiannu gan y gweithiwr dan sylw;

Bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd sy'n cyfyngu deiliadaeth yr annedd a bydd cytundeb Adran 106 yn clymu'r holl dir a'r annedd amaethyddol newydd yn un uned er mwyn sicrhau y bydd y datblygiad bob amser yn parhau i fod er budd gorau'r fenter wledig.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn berthnasol iddo yn cael ei ddechrau ymhen dim mwy na phum mlynedd gan ddechrau o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B ac E Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw) yn cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd amwynder

(03) Bydd deiliadaeth yr annedd a gymeradwyir yma wedi ei chyfyngu i'r rhai hynny

(a) sy'n gweithio, yn gweithio'n bennaf neu a weithiodd ddiwethaf ar fenter wledig yn yr ardal lle mae/roedd angen ymarferol wedi'i ddiffinio; neu os gellir ei ddangos nad oes deiliaid cymwys o'r fath, i'r rhai hynny;
(b) a fyddai'n gymwys i gael eu hystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisïau tai yr awdurdod lleol: neu os gellir arddangos nad oes unrhyw un yn gymwys ar gyfer deiliadaeth o dan un ai (a) neu (b);

(c) gwragedd / gwŷr gweddw neu bartneriaid sifil yr uchod ac unrhyw drigolion sy'n ddibynnol arnynt.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y bydd y datblygiad bob amser yn parhau i fod er budd gorau'r diwydiant amaethyddol.

(04)Rhaid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd i breswylio ynddi ac wedyn bydd rhaid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch ffyrdd.

(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 nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben y llain weledig i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m i'r cyfryw derfyn.

Rheswm: Er budd diogelwch ffyrdd.

(06) Rhaid sicrhau bod unrhyw giât a godir ar draws y fynedfa yn cael ei gosod o leiaf 6m yn ôl o ymyl y briffordd ac yn agor i mewn i gyfeiriad yr eiddo yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch ffyrdd.

(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo o libart y safle i'r Briffordd Sirol.

Rheswm: Er budd diogelwch ffyrdd.

(08) Rhaid cwblhau'r lle parcio yn unol â'r cynlluniau 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: Er budd diogelwch ffyrdd.

(09) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio lleol. Bydd y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cynnwys:

(i) Y llwybr y bydd cerbydau adeiladu, offer trwm a danfoniadau ynn ei gymryd i'r safle ac oddi yno.

(ii) Y math, maint a phwysau o gerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfoniadau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith briffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys rhoi ystyriaeth i fannau sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risgiau i ddefnyddwyr ffordd, yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau;

(vi) Trefniadau i'w gwneud bod unigolion sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr yn gallu parcio ar y safle;

(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio offer trwm a deunyddiau;

(viii) Manylion y mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun sydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth rhesymol a phriodol yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(10) Cyn y bydd unrhyw un yn byw yn yr adeilad, bydd lliniaru ecolegol (hibernacula, scrape, plannu llwyni) yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ar luniad rhif 18/02 Rev D a dderbyniwyd ar 10/09/18 a manylion ecoleg a dderbyniwyd drwy e-bost ar 10/09/18. Ar ôl ei gwblhau, mae'r lliniaru ecolegol i gael ei gadarnhau gan adroddiad byr (gyda lluniau) gan ecolegydd cymwys, i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gan yr Adran Gynllunio.

Rheswm: Er budd Ecoleg.

(11) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a'r dogfennau a gyflwynir isod:

Rhif y Llun / Dogfen	**Dyddiad a dderbyniwyd**	**Disgrifiad o'r Cynllun**
BOD/18/01 Rev A	**26/6/18**	**Cynllun Lleoliad**
BOD/18/02 Rev D	**10/9/18**	**Cynllun Bloc**
Ecology email	**10/9/18**	**Gwybodaeth Ecoleg**
BOD/18/05 Rev A	**26/6/18**	**Mynediad a drychiadau ffiniau**
BOD/18/06 Rev A	**26/6/18**	**Cynllun Mynediad**
BOD/18/03 Rev A	**26/6/18**	**Drychiadau Arfaethedig**
BOD/18/04 Rev A	**26/6/18**	**Cynlluniau Llawr Arfaethedig**
Asesiad Ecolegol - Eco-Scope Commercial Ecological Solutions	**26/6/18**	**Dyddiedig Hydref 2017 Diweddarwyd Mai 2018**

o dan gais cynllunio cyfeirnod 13C183G/RUR.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

This page is intentionally left blank

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

Rhif y Cais: **19LPA1043A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy, creu mynedfa i gerddwyr, creu 8 llecyn parcio ynghyd a dymchwel ac adleoli postiau giat ar dir ger / Full application for the erection of 6 affordable dwellings, construction of a pedestrian access, creation of 8 parking spaces together with demolition and relocation of gate posts on land adjacent to

Vulcan Street, Caergybi/Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 03/10/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais i'r pwyllgor cynllunio gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar groesffordd Stryd Seiriol a Stryd Vulcan. Mae Ysgol Gynradd Cybi yn ymylu ar y safle i'r gorllewin ac mae yno ffordd wasanaeth sy'n rhannu'r safle. Mae yna hen neuadd snwcer ac eiddo preswyl o'r enw "Craigwen" yn rhan o'r cais a byddai'r rhain yn cael eu dymchwel fel rhan o'r cynigion. Mae talcen gogleddol yr hen neuadd snwcer yn ymylu ar ac yn ffurfio terfyn gydag eiddo preswyl o'r enw Gwynant. Mae eiddo preswyl gyferbyn â Stryd Seiriol ac i'r de ar Stryd Vulcan. Mae'r mwyafrif llethol o'r eiddo preswyl yn flociau teras deulawr gyda waliau allanol wedi eu rendro a thoeau llechi.

Cyflwynir y cais cynllunio am 6 o anheddau fforddiadwy mewn dau floc wedi eu gwahanu gan y ffordd wasanaeth bresennol i Ysgol Cybi. Byddai'r bloc arfaethedig ar Stryd Seiriol yn cynnwys 4 o fflatiau 1 llofft. I'r de o Stryd Vulcan, byddai'r bloc arfaethedig yn cynnwys 2 o anheddau pâr 2 lofft. Yn allanol, byddai'r datblygiad â rendr lliw, toeau llechi naturiol a drysau, ffenestri a rhywfaint o gladin UPVC. Bwriedir darparu wyth o lecynnau parcio oddi ar y ffordd gyda'r datblygiad arfaethedig. Byddai draeniau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

Mae'r cynnig yn gwneud darpariaeth hefyd ar gyfer ail-alinio postyn y giât ar y ffordd wasanaeth i Ysgol Cybi.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Cymeriad ac edrychiad yr ardal leol
- Ystyriaethau priffyrdd a pharcio
- Yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

3. Brif Bolisïau

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

TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
ISA5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
PCYFF1: Ffiniau Datblygu
PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4: Dylunio a Thirweddu
PS17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI1: Tai yn y Canolfannau Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS20: Diogelu a ble bo'n briodol, gwella asedau treftadaeth
AT3: Asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 2016

NCT12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref Caergybi – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd problemau parcio ger y ddwy ysgol

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio - Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Gwasanaethau Amgylcheddol – Ni ddylai'r datblygiad arfaethedig achosi niwsans oherwydd llwch, mygdarth, sŵn neu oleuni artiffisial ac argymhellir y dylai unrhyw oriau gwaith a gweithgareddau torri creigiau gael eu rheoleiddio.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Yn fodlon yn flaenorol gyda'r cynigion yng nghais 19LPA1043/CC ar yr amod y byddai'r camau lliniaru a'r gwelliannau'n cael eu sicrhau drwy osod amodau cynllunio. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd wedi gofyn am eglurhad ynghylch a oedd unrhyw rywogaethau ymwthiol yn bresennol ar safle'r cais.

Ymgynghorydd Treftadaeth – Wedi cadarnhau'n flaenorol nad yw'r adeiladau y bwriedir eu dymchwel fel rhan o'r cynigion yn ymddangos fel petaent o unrhyw ddiddordeb hanesyddol neu bensaernïol arwyddocaol er bod cornel yr eiddo "Craigwen" yn ymddangos ar Fap O.S. 1889. Argymhellir y dylid cymryd cofnod ffotograffig o'r adeiladau presennol cyn eu dymchwel.

Yr asedau treftadaeth agosaf yw Adeilad Cybi sy'n adeilad rhestredig graddfa II, Ysgol Uwchradd Caergybi (Cyf. Cadw 87587) sydd wedi ei lleoli'n union i'r Gorllewin a Chanolfan Ucheldre (Cyf. Cadw 5741) sydd wedi ei lleoli rhyw 50 i'r De Ddwyrain. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig sydd gerllaw ac mae'r cynnig yn cwrdd â'r polisïau a'r meini prawf perthnasol.

Mewn perthynas â phileri'r giatiau a fydd yn cael eu hail-alinio fel rhan o'r cynigion, argymhellir amod yn gofyn am arolwg ffotograffaidd ac am reoleiddio'r gwaith ail-adeiladu.

Gwasanaethau Tai – Cais yw hwn a gyflwynwyd gan y Gwasanaethau Tai am 6 o unedau fforddiadwy. Gallaf gadarnhau fod galw mawr am fflatiau 1 llofft a thai 2 lofft dai fforddiadwy yn ardal Chaergybi ac mae'r datblygiad hwn yn ceisio diwallu'r galw hwnnw.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd "GAPS" – Dim sylwadau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd "UPPC" – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dysgu Gydol Oes - Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru "CNC" – Rhywogaethau a Ddiogelir – Yn hapus yn flaenorol gyda'r cynigion yng nghais cynllunio 19LPA1043/CC gydag amodau lliniaru mewn perthynas â'r rhywogaethau a ddiogelir ond roeddid yn disgwyl am eu sylwadau a y cynigion sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad hwn ar adeg ei ysgrifennu.

Gwasanaethau Eiddo – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru – Mae carthffos gyfun 229mm o led yn croesi safle'r datblygiad a bydd angen gwyro hon fel rhan o'r cynigion. Mae Dŵr Cymru hefyd wedi derbyn y gellir gollwng dŵr wyneb i'r garthffos ar raddfa wedi ei deneuo.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad:

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais cynllunio drwy anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos, drwy osod rhybudd ar y safle a chyhoeddi rhybudd yn y wasg. Yn ychwanegol at hyn, cafodd y cynlluniau diwygiedig a ddisgrifir yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn eu hail-hysbysebu. Daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer y cynlluniau diwygiedig i ben ar 03.09.18 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd sylwadau wedi dod i law gan 1 person lleol:

- Tagfeydd parcio (cyflwynir ffotograff fel tystiolaeth) sydd wedi gwaethygu ar ôl adeiladu'r ysgol newydd

- Mae angen ardal barcio gymunedol yn yr ardal a dylid ffurfioli'r ardal sy'n cael ei defnyddio gan y trigolion
- Mae angen mynediad i'r lôn gefn fechan sydd ddim fe honnir, yn cael ei chynnal a'i chadw'n dda gan y Cyngor
- Mae'r lori biniau yn cael ei rhwystro ar hyn o bryd a byddai cerbydau argyfwng yn wynebu'r un rhwystr
- Nid oes angen tai oherwydd nid oed lle i drigolion pellach
- Mae digonedd o ardaloedd eraill ar gael i godi tai neu dylid atgyweirio'r tai gwag sydd yn y dref
- Dylai'r Cyngor wrando ar ei drigolion

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C964 Cynlluniau llawn i godi pedwar o fflatiau preswyl ynghyd ag altro'r fynedfa bresennol i gerddwyr a cherbydau – cymeradwywyd gydag amodau 07.06.07

19LPA1043/CC Cais llawn i godi 6 o anheddau fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ac 8 o lefydd parcio Tynnwyd y cais yn ôl ar 01.05.18.

19LPA1043B/LB/CC Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer codi 6 o dai fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ac 8 o lefydd parcio a dymchwel ac ail-leoli pyst y giât – Dim angen caniatâd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Efallai y bydd yr aelodau'n cofio i gais cynllunio 19LPA1043/CC am ddatblygiad tebyg gael ei gynnwys ar raglen y Pwyllgor Cynllunio ym mis Mai 2018 ond iddo gael ei dynnu'n ôl cyn cael ei ystyried. Mae'r cais sy'n destun yr adroddiad hwn yn wahanol i'r un a gyflwynwyd yn flaenorol oherwydd mae'r cynigion yn cynnwys gwelliannau i'r ffordd wasanaeth tuag at Ysgol Cybi. Yn ychwanegol at hyn, mae'r dyluniad a'r gosodiad wedi cael ei ddiwygio er mwyn darparu lle ychwanegol ar hyd y ffin yn y cefn gyda'r 4 fflat 1 llofft ac Ysgol Cybi i'r cefn (y gorllewin). Mae hyn yn golygu bod talcen gogleddol y fflatiau hyn yn agosach at y ffin gyda'r eiddo cyfredol i'r gogledd (Gwynant) a bod y drychiad blaen yn cael ei symud ymlaen fel ei fod yn ymylu'n uniongyrchol ar Stryd Seiriol. Mae'r llecynnau parcio arfaethedig ar gyfer y fflatiau hyn hefyd yn cael eu hail-gyflunio.

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLlC. Caiff Caergybi ei chategoreiddio fel Canolfan Wasanaethau Drefol dan ddarpariaethau Polisi TAI1 y CDLlC ac mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiadau tai ar safleoedd annisgwyl addas o fewn ffiniau'r anheddiad. Dywed Polisi PS17 y CDLlC y caiff tai eu dosbarthu yn seiliedig ar y strategaeth aneddiadau ac y bydd angen i gyfran uwch o'r datblygiadau ddigwydd mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Caergybi yn seiliedig ar lefel y gwasanaethau sydd ar gael yn yr anheddiad ond ar yr amod fod capasiti amgylcheddol a chymdeithasol a chapasiti isadeiledd ar gael i ddarparu ar gyfer y datblygiad.

Dywed Polisi TAI8 (Cymysgedd Priodol o Dai) y dylai'r cynigion gyfrannu tuag at gwrdd ag anghenion penodol y gymuned a bodloni'r meini prawf a restrwyd sy'n cynnwys sicrhau cymaint ag sy'n bosibl o dai fforddiadwy a sicrhau defnydd cynaliadwy o dir drwy ddatblygiadau dwysedd effeithlon sy'n gydnaws â mwynderau lleol. O ran yr angen am y datblygiad, mae Gwasanaethau Tai y Cyngor wedi dweud bod galw uchel am fflatiau 1 llofft a thai 2 lofft fforddiadwy yng Nghaergybi. Er y deellir y bydd y cais yn cael ei ddatblygu ar gyfer 100% tai fforddiadwy mewn cydweithrediad gyda'r cyngor, byddai angen fel arfer cwblhau cytundeb cyfreithiol yn mynnu bod 10% o'r unedau'n cael eu datblygu fel tai fforddiadwy a hynny'n unol â pholisi TAN 15 (Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy) oherwydd gellid parhau i ddefnyddio'r caniatâd i ddibenion y farchnad gyffredinol. Yn yr achos hwn, nid yw'n bosibl i'r cyngor gwblhau cytundeb cyfreithiol gydag ef ei hun ac mae amod cynllunio wedi cael ei argymell sy'n golygu bod raid i un o'r unedau fod yn fforddiadwy.

Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu ac mae'n bolisi gan y llywodraeth fel y nodir yn adran 4.9 PCC am resymau cynaliadwyedd, i ailddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau cyfredol lle mae tir gwag neu dir nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud o'r tir i bwrpas megis yr un sy'n destun y cais hwn. Yn ogystal, mae safle'r cais mewn lleoliad hynod gynaliadwy o fewn pellter cerdded i ganol y dref a chyfleusterau adwerthu, cymunedol a theithio eraill ac yn ogystal, mae ar brif lwybr bysus.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol:
Dywed Polisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu) yn y CDLIC, er mwyn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, dylai fod o leiaf 30 o unedau tai fesul hectar oni bai fod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau'r safle'n mynnu dwysedd is. Mae dwysedd y datblygiad arfaethedig oddeutu 60 uned yr hectar. Er bod hyn yn ymddangos yn uchel, mae'n ystyriaeth berthnasol bod 4 o'r unedau yn fflatiau 1 llofft sydd â dwy uned mewn un adeilad ac mae hynny'n ychwanegu at y dwysedd; fel yr eglurwyd uchod, mae angen yng Nghaergybi am y math yma o ddatblygiad. 30 uned fesul hectar yw'r isafswm ac yn y lleoliadau priodol, mae PCC yn annog amgylcheddau byw sydd wedi eu dylunio yn dda a, lle mae hynny'n briodol, mwy ohonynt ar yr amod na châi'r cynigion effaith niweidiol ar gymeriad neu mwynderau'r ardal, gan gynnwys yr effaith ar anheddau cyfagos o safbwynt preifatrwydd a chysgodi.

O ran cymeriad yr ardal, dywed polisïau PCYFF 3 (Dylunio a Siapio Lle) a PCYFF 4 (Dylunio a Thirlunio) yn y CDLIC, bod angen i ddatblygiadau newydd fod o ddyluniad o ansawdd uchel a'u bod yn ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas. Mae'r datblygiadau arfaethedig yn unedau deulawr a fyddai'n cael eu rendro a'u toi â llechi. Ystyrir bod gosodiad a dyluniad y cynigion yn adlewyrchu'r gwahanol fathau o dai a welir yn yr ardal ac o'r herwydd, ystyrir eu bod yn dderbyniol o safbwynt eu heffaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Yr Effaith ar Fwynderau Preswyl Eiddo Cyfagos a Deiliaid y Datblygiad Arfaethedig:

Mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi argymell na ddylai codi'r datblygiad hwn arwain at y problemau o safbwynt mwynderau a ddisgrifir yn eu hymgynghoriad. Argymhellir amod yn rheoleiddio'r oriau gwaith wrth adeiladu'r datblygiad a hynny oherwydd ei fod mor agos at yr eiddo sydd yno'n barod.

Mae effaith y datblygiad o ran edrych drosodd a chysgodi'r eiddo cyfagos ac yn ymyl safle'r cais yn ystyriaeth o bwys. Yn CCA Dylunio'r Cyngor, ceir canllawiau ynghylch y pellteroedd lleiaf a ganiateir rhwng anheddau cyfredol ac arfaethedig a'u ffiniau. Yn gyffredinol, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau hyn o ran y pellteroedd oddi wrth eiddo preswyl sy'n ffinio safle'r cais ac sy'n agos ato.

Mae drychiad cefn y fflatiau arfaethedig yn Stryd Seiriol fodd bynnag, yn agosach at y ffin gyda'r ysgol na'r hyn a fyddai fel arfer yn cael ei ganiatáu. Yn gyffredinol, dywed y canllawiau bod angen oddeutu 10 metr ond mae'r fflatiau oddeutu 3 metr i ffwrdd. Nid oes unrhyw wrthwynebiad yn yr achos hwn, oherwydd mae'r cynnig yn ffinio ar faes chwarae sy'n rhan o Ysgol Cybi yn hytrach nag eiddo preswyl. Mae hyn yn golygu nad yw'n cael unrhyw effaith o safbwynt mwynderau preswyl o ran edrych drosodd, colli goleuni ac ati, sef pethau y bwriedir i'r CCA ynghylch pellteroedd eu rheoleiddio.

Amgylchedd Hanesyddol – Mae'r eiddo preswyl sydd ar safle'r cais, sef "Craigwen" o rhyw ddiddordeb pensaernïol ac hanesyddol lleol a byddai'n cael ei ddymchwel fel rhan o'r cynigion. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r agwedd hon ar y cynnig ar amod y cynhelir arolwg ffotograffaidd i bwrpas cofnodi.

Mae Ysgol Cybi, sef adeilad rhestredig graddfa II i'r gorllewin. O safbwynt polisi cynllunio, mae PCC yn awgrymu bod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeilad rhestredig a'r ardal o'i gwmpas rhag unrhyw ddatblygiad a allai effeithio ar yr adeilad rhestredig a'r ardal o'i gwmpas. Y brif ystyriaeth yw'r angen statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad, yr ardal o'i gwmpas neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo. Ym marn Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig hwn ac mae'r cynnig yn bodloni'r polisïau a'r meini prawf perthnasol.

Fel rhan o'r cynnig, bydd pileri'r giât ar y ffordd wasanaeth at Ysgol Cybi yn cael eu hail-alinio. Cadarnhawyd nad yw'r pileri hyn wedi eu rhestru ac nid yw Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor yn gwrthwynebu'r rhan hwn o'r cynnig ar yr amod bod arolwg ffotograffaidd yn cael ei gymryd a bod y gwaith o'u hail-godi'n cael ei reoleiddio yn y modd a ddisgrifir yn y sylwadau.

Ystyriaethau Priffyrdd a Pharcio:

Mae rhan o safle'r cais tua'r de ar Stryd Vulcan ble bwriedir adeiladu'r 2 set o anheddau pâr 2 lofft yn cael ei defnyddio gan y trigolion ac eraill fel lle parcio anffurfiol. Y Cyngor sydd biau'r tir dan sylw ac nid oes unrhyw hawl gyfreithlon i barcio yma neu ofyniad i gadw'r ardal fel lle parcio.

Cafwyd gwrthwynebiadau manwl ar sail mynediad a pharcio fel y manylir arnynt yn y rhan berthnasol o'r adroddiad hwn. Mae'r gwrthwynebiadau hyn wedi cael eu hasesu gan yr awdurdod priffyrdd sy'n argymell caniatáu gydag amodau.

Bydd ail-alinio pileri'r giât ar y ffordd wasanaeth at Ysgol Cybi hefyd yn hwyluso mynediad i Gerbydau Nwyddau Trwm o Stryd Vulcan i'r ysgol.

Materion Eraill: Yn y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, dywedir bod pobl angen mynediad i'r lôn gefn fechan. Deellir bod y gwrthwynebiadau hyn yn ymwneud â'r droedffordd yng nghefn yr eiddo ar ochr ogledd orllewinol Stryd Vulcan. Bydd y datblygiad yn cyfyngu mynediad i ochr ogleddol y droedffordd sydd y tu cefn i 47 Stryd Vulcan ond bydd modd cael mynediad o hyd o ochr ddeheuol y droedffordd. Ystyrir felly mai mater sifil yw'n hwn ac ychydig iawn o bwys a roddwyd arno yn yr asesiad hwn.

Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn 3 metr i'r garthffos gyhoeddus gyfredol ac mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y garthffos yn cael ei harallgyfeirio fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r dŵr wyneb lifo i'r garthffos gyhoeddus yn yr achos hwn.

O safbwynt ecoleg, mae CNC a Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon na fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar rywogaethau a ddiogelir ar yr amod y cydymffurfir gyda'r mesurau lliniaru ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Disgwyliwyd am sylwadau CNC ar y cais ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a gofynnwyd am eglurhad pellach gan yr Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol ynghylch a oedd unrhyw rywogaethau ymwthiol yn bresennol ar safle'r cais. Rhagwelir y bydd modd rheoleiddio'r materion hyn drwy'r amodau cynllunio a argymhellir.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, disgwylir am sylwadau gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor mewn perthynas ag unrhyw gyfraniad addysgol sydd ei angen o safbwynt y datblygiad arfaethedig ac adroddir ar hyn ar lafar yn y pwyllgor

7. Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig ar dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu mewn lleoliad hynod gynaliadwy yn yr anheddiad fwyaf ar Ynys Môn. Ystyrir bod y dwysedd uchel yn dderbyniol yn y cyd-destun a ddisgrifir. Fel yr eglurir yn yr adroddiad, mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gydag holl agweddau'r

cynnig gan gynnwys parcio a bydd ail-alinio pileri'r giât ar y ffordd wasanaeth at ysgol Cybi yn hwyluso mynediad Cerbydau Nwyddau Trwm o Stryd Vulcan i'r ysgol.

Mae drychiad cefn y fflatiau arfaethedig ar Stryd Seiriol yn agosach at y ffin gefn gydag Ysgol Gynradd Cybi nag a ragnodir yn y canllawiau ond oherwydd nad yw hyn yn cael unrhyw effaith ar fwynderau preswyl, ystyrir ei fod yn dderbyniol. O'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ar yr amod y derbynnir sylwadau gan ymgyngoreion nad ydynt wedi ymateb hyd yma.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru sy'n fwy llewyrchus a gwydn a hynny oherwydd y gwelliannau economaidd a fyddai'n deillio o'r datblygiad a'r tai fforddiadwy yn arwain at Gymru sy'n fwy cyfartal.

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

8. Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio'n cael ei roddi ar yr amod y derbynnir sylwadau gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor a chyda'r amodau cynllunio isod:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef heb fod yn hwyrach na diwedd tair mlynedd sy'n dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) **Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a geir hefyd yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd wedi eu hamgáu gyda chais o'r fath gais fel a ddisgrifir isod oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o amodau'r caniatâd cynllunio hwn:**

Dyluniad/Dogfen	**Cyfeirnod**	**Dyddiad**
Cynllun OS y safle	A-00-01	
Arolwg Topograffaidd	A-00-2	
Pileri Cyfredol y Giât	A-00-4	
Gosodiad Arfaethedig y Safle	A-00-3	
Pileri Arfaethedig y Giât	A-00-5	
Pileri Arfaethedig y Giât	A-00-6	
421 Tai	A-01-01	
212 Cynlluniau'r Fflatiau	A-02-01	
212 Drychiadau'r Fflatiau	A-02-02	
Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir (Sam Dyer Ecology)		24.08.17
Strategaeth Ddraenio (Cadarn)		Hydref 2017

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

(03) Ni fydd gwaith ar adeiladu'r datblygiad a ganiateir yn digwydd ac eithrio rhwng 0800-1800 ar ddydd Llun i ddydd Gwener; 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac ni chaniateir unrhyw waith ar y Sul neu Wyliau'r Banc.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos.

(04) Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddau) neu'r fflat(iau) y maent yn berthnasol iddynt ac

yn cael eu cadw wedyn hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn eu lle â manyleb gyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer safle'r cais wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio'n dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint ac aeddfedrwydd y coed a'r llwyni. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

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

(06) Os bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd, o fewn pum mlynedd o'u plannu, yn methu sefydlu, yn dioddef difrod neu haint difrifol, yn marw neu'n cael eu tynnu am unrhyw reswm, bydd coeden neu lwyn o rywogaeth maint ac aeddfedrwydd tebyg a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

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

(07) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir (Sam Dyer Ecology) 24.08.17.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(08) Serch y cynlluniau a gymeradwywyd yma, ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau allanol a'r gorffenwaith (a fydd yn cynnwys manylion ar gyfer yr holl adeilad(au), ardaloedd tirlunio caled, gweithrediadau peirianyddol ac unrhyw waith arall sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwywyd dan y cynllun hwn yn cael ei gweithredu'n llawn a glynir wrthynt wrth gyflawni'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(09) Bydd manylion y pileri presennol y giât a ddangosir ar ddarluniad A-00-4 yn cael eu cofnodi'n gywir (gan gynnwys dimensiynau a chydrannau'r adeilad) a ffotograffau'n cael eu tynnu ohonynt a'r canlyniadau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo cyn i'r pileri gael eu tynnu o'i gilydd. Bydd y pileri wedyn yn cael eu hail-godi gan ddefnyddio'r cydrannau gwreiddiol i'r graddau y mae hynny'n rhesymol bosibl a hynny'n unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r amod hwn a darluniadau
A-00-5 ac A-00-6.

Rheswm: Fel bod y datblygiad yn sicrhau cadwraeth yr ardal o gwmpas Ysgol Cybi sy'n adeilad rhestredig graddfa II.

(10) Bydd y mynedfeydd yn cael eu gosod a'u hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a byddant yn cael eu cynnal wedyn a'u cadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol a'u defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Sicrhau bod modd cael mynediad yn hwylus ac yn gyfleus i/o'r briffordd er budd diogelwch y ffyrdd.

(11) Bydd y mynedfeydd yn cael eu hadeiladu gyda graddiant a fydd ddim yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Sicrhau bod modd cael mynediad yn hwylus ac yn gyfleus i/o’r briffordd er budd diogelwch y ffyrdd.

(12) Bydd y fynedfa’n cael ei chwblhau gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Sicrhau bod modd cael mynediad yn hwylus ac yn gyfleus i/o’r briffordd er budd diogelwch y ffyrdd.

(13) Ni fydd y wal derfyn, y gwrychyn, y ffens neu unrhyw derfyn newydd a adeiledir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y briffordd sirol gyfagos a hynny ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda’r briffordd ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 fetr o’r cyfryw wal, gwrychyn neu ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd.

Rheswm: Darparu rhyng-weledедd digonol rhwng y ffordd wasanaeth bresennol a’r fynedfa(mynedfeydd) arfaethedig a’r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er budd diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a’r fynedfa.

(14) Bydd y cyfleusterau parcio’n cael eu cyflawni yn gwbl unol â’r manylion a gyflwynwyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i’r annedd(anheddu) neu’r fflat(iau) y maent yn gysylltiedig â nhw ac yn cael eu defnyddio i’r pwrpas hwnnw’n unig wedyn.

Rheswm: Fel bod modd i gerbydau dynnu i ffwrdd, parcio a throi’n glir o’r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRTA) yn cael ei gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y CRTA yn cynnwys:

(i) Cyfeirio cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.
(ii) Maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyriaeth briodol i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau ar y rhwydwaith;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio moduron;
(v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio offer a deunyddiau;

(vii) Manylion y mesurau i'w gweithredu i atal mwd a rwbel rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos.
Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(16) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i’r briffordd.

Rheswm: Sicrhau nad oes unrhyw effaith niweidiol uniongyrchol ar y briffordd gyfagos a hynny er budd mwynderau a diogelwch ar y briffordd.

(17) Bydd y cynllun ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd yma yn cael ei weithredu cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddau) neu'r fflat(iau) y mae'n berthnasol iddynt.

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

(18) Bydd y garthffos gyhoeddus gyfun 229mm o ddiamedr sy'n croesi'r safle (o SH24822404 i SH24822402) yn cael ei gwyro yn unol â darluniad cyfeirnod EL(95)01 (Cynllun Draenio adran 104 Arfaethedig) cyn cychwyn gwaith ar yr adeilad a nodir fel Plot 3.

Rheswm: Diogelu cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(19) Ni fydd llif dŵr wyneb o'r datblygiad ond yn cysylltu i'r siambr archwilio yn y garthffos gyfun gyhoeddus drwy ddyfais deneuo sy'n rhyddhau dŵr ar raddfa na fydd yn uwch na 5 l/s.

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

(20) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- **i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;**
- **ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;**
- **iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)**
- **iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a**
- **v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â'r polisi yn y cynllun datblygu.

Dywedwch wrth yr Ymgeisydd os gwelwch yn dda:-

Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n draenio i'r safle oddi ar y ffordd o ganlyniad i'r datblygiad.

Bydd y datblygwr yn gyfrifol, ac yn gorfod talu ei hun am unrhyw addasiadau, ail-leoli ac/neu warchodaeth sy'n gysylltiedig â diogelu unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd.

Bydd gwaith ar y droedffordd ac/neu'r groesfan ar ymyl y ffordd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn yn cael ei wneud a'i gwblhau gan yr Awdurdod Priffyrdd, eu Hasiantau neu Gontractwr cydnabyddedig cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd y datblygwr yn gorfod talu am y gwaith.

Os yw e/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylid dweud wrth yr Ymgeisydd am anfon cais ysgrifenedig at y Cyfarwyddwr Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo am y caniatâd angenrheidiol fel sy'n

ofynnol dan Adran 171 y Ddeddf Priffyrdd, 1980 yn gofyn am ganiatâd i wneud gwaith yn y briffordd er mwyn adeiladu troedffordd ac/neu groesfan ar yr ymyl.

This page is intentionally left blank

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

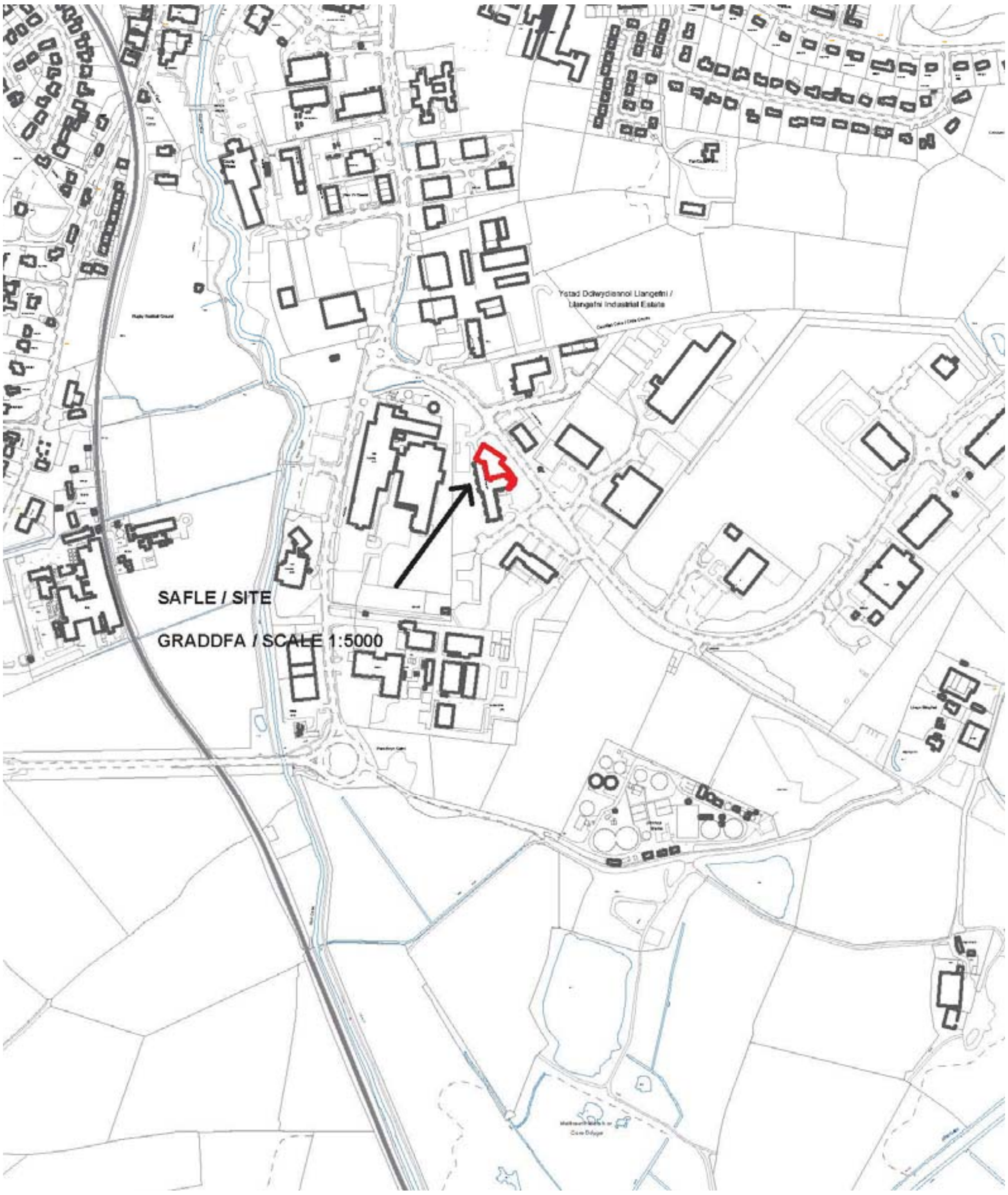
Rhif y Cais: **34LPA791F/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service - Property Services

Cais llawn ar gyfer gwaith tirlunio ynghyd a chreu 4 llecyn parcio ychwanegol yn / Full application for landscaping works together with the creation of 4 additional parking spaces at

Canolfan Busnes Ynys Môn / Anglesey Business Centre, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 03/10/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor Sir ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli ar stad ddiwydiannol Bryn Cefni oddi ar y brif ffordd drwodd ac mae goleddfu'n raddol at i fyny tuag at gefn y safle. Mae'r ganolfan fusnes wedi'i hamgylchynu gan adeiladau o fath diwydiannol – uned prosesu bwyd yw'r agosaf ati.

Mae'r cais yn un i greu 4 o lecynnau parcio ychwanegol ynghyd â gwaith tirlunio ac ail-drefnu'r safle'n gyffredinol.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar gymeriad yr ardal leol a diogelwch ei ffyrdd.

3. Brif Bolisïau

PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Priffyrdd – awgrymu amod y dylai'r cyfleusterau parcio cael eu cwblhau'n unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.

Ymgynghorydd Tirlunio – Dim gwrthwynebiad

Iechyd yr Amgylchedd – Cyngor ynghylch niwsans yn ystod y gwaith adeiladu

Cyngor Tref – Dim ymateb

Y Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb

Y Cynghorydd Nicola Roberts – Dim ymateb

Y Cynghorydd Bob Parry – Dim ymateb

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA791/CC – Codi canolfan fusnes ar Blotiau 16 & 17, Bryn Cefni Industrial Estate, Llangefni. Approved 23/12/1999

34LPA791A/CC - Addasu ac ehangu ynghyd â chreu mynedfa newydd i geir a cerddwyr yng Nghanolfan Fusnes Ynys Môn/Llys Goferydd, Bryn Cefni Industrial Estate, Llangefni. Approved 26/5/2004.

34LPA791B/CC - Gosod system solar PV 8kW ar do Canolfan Fusnes Ynys Môn, Stad Ddiwydiannol Industrial Estate,Llangefni. Approved 21/8/2012.

34LPA791C/CC/ECON - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ar gyfer creu swyddfeydd (Dosbarth B1) ynghyd â man storio beiciau creu man parcio newydd a man gwefru cerbydau trydan yng Nghanolfan Fusnes Ynys Môn, Llangefni. Approved 9/2/2015.

34LPA791D/VAR/CC - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod(au) (02)(Rhaid i'r lle parcio ceir gael ei gwblhau yn hollol unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma a'u cadw wedi hynny i'r pwrpasau hynny'n unig, a (04)(Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl cynllun a gyflwynwyd ar y 18/12/2014 o dan gais cynllunio rhif 34LPA791C/CC/ECON) o ganiatâd cynllunio rhif 34LPA791C/CC/ECON (addasu ag ehangu, creu man storio beiciau a chreu man parcio) er mwyn diwygio'r cynlluniau a ganiatawyd yng Nghanolfan Fusnes Ynys Môn / Anglesey Business Centre, Llangefni. Approved 19/3/2018.

34LPA791E/DIS/CC - Cais i ryddhau amod (02) (cynllun draenio) o ganiatâd cynllunio 34LPA791D/VAR/CC yng Nghanolfan Fusnes Ynys Môn/Anglesey Business Centre, Llangefni. Discharged 10/5/2018.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar Gymeriad yr Ardal – Mae'r cais yn un i ail-drefnu'n gyffredinol y safle gyda hynny'n caniatáu creu 4 o lecynnau parcio ychwanegol. Nid yw'r gwaith yn sylweddol ac ni fydd yn altro'n ddramatig gymeriad yr ardal i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd y cynllun hefyd yn cynnwys gosod pyrth gwefru ceir trydan, goleuadau solar ar folardiau a chynllun plannu. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys arwyddion, llefydd eistedd ac arwynebeddau wedi eu palmantu a fydd yn cysylltu'r cyfleusterau parcio a'r prif adeilad. Gan ystyried holl elfennau uchod y cynllun, tybir y bydd y cynnig yn cydweddu â'r ardal leol a'i chymeriad.

Diogelwch ar y Ffyrdd – Nid oedd gan yr adran briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac mae'n awgrymu amod er mwyn sicrhau y bydd y cyfleusterau parcio'n cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gyflwynwyd yn yr adroddiad.

7. Casgliad

Bydd y cynnig yn moderneiddio'r safle ac yn darparu llefydd parcio ychwanegol mewn modd sy'n parchu'r ardal o gwmpas y safle a'i chymeriad.

8. Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio'n cael ei roddi ar yr amod y derbynnir sylwadau gan Wasanaeth gyda'r amodau cynllunio isod:

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

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

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod ac eithrio fel y bydd angen ei gymeradwyo fel arall dan yr amodau y mynnwyd arnynt:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad Cynllun
39696-LEA-XX-DR-6009	14/08/2018	Cynllun Lleoliad
39696-LEA-XX-DR-6010	14/08/2018	Trefniant cyffredinol a'r Cynllun Tirlunio Caled a Meddal
39696-LEA-XX-DR-6010	14/08/2018	Trefniant cyffredinol a'r Cynllun Tirlunio Caled a Meddal

39696-LEA-XX-DR-6010	**14/08/2018**	**Dyluniad Tirlunio Mynediad Blaen**

o dan cais cynllunio rhif 34LPA791F/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Bydd y llefydd parcio'n cael eu cwblhau'n unol â'r manylion sydd wedi eu cyflwyno cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a'u cadw'n benodol i'r dibenion hynny wedyn.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

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.