

Dogfen ir Cyhoedd



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

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 6 MAWRTH 2019 am 1:00 y. p.	WEDNESDAY, 6 MARCH, 2019 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGFNI
Swyddog Pwyllgor	Ann Holmes 01248 752518 Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 6)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Chwefror, 2019.

4 YMWELIADAU SAFLE

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 7 - 10)

6.1 FPL/2018/57 – Parc Tyddyn Bach, Caergybi

6.2 14C257 – Cefn Trefor, Trefor

7 CEISIADAU'N CODI

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 11 - 16)

10.1 VAR/2018/14 – Plotiau 8, 9 a 10, Yr Herb Garden, Llain Capelulo, Pentre Berw, Gaerwen

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 17 - 24)

11.1 MAO/2019/3 – Bryntwrog, Gwalchmai

11.2 HHP/2019/39 – Gardd y Plas, Llanddeusant

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 25 - 60)

12.1 FPL/2019/7 – Bryn Meurig, Llangefni

12.2 19C779N/VAR – Uned 1 ac Uned 2, Parc Busnes Penrhos, Caergybi

12.3 FPL/2019/16 – Maes Awyr Môn, Caergeiliog

12.4 46C622/ENF – Y Borth, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

12.5 FPL/2018/30 – Cyffordd 7, Gaerwen

12.6 DIS/2019/7 – Castle Meadow, Biwmares

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Chwefror 2019

- YN BRESENNOL:** Y Cyngorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)
Y Cyngorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)
- Y Cyngorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T LI Hughes MBE (gadawodd y cyfarfod am 1.15 pm), K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams.
- Y Cyngorydd R A Dew – Deilydd Portffolio – Cynllunio.
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ),
Cynorthwydd Cynllunio (CR),
Cynorthwydd Gweinyddol (WT),
Peiriannydd Datblygu Cynllunio (JRPW),
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Dim
- HEFYD YN BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Y Cyngorwyr Margaret M Roberts (ar gyfer cais 10.1); Alun M Mummery (ar gyfer cais 12.1).

1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd yr un ymddiheuriad.

2 DATGAN DIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 9 Ionawr, 2019 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni fu unrhyw ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 9 Ionawr, 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â chais 12.1.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 14C257 – Cais amlinellol i godi annedd fforddiadwy ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau a'r system ddraenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Cefn Trefor, Trefor

Pwrpas yr adroddiad yw diffinio'r term 'Angen Lleol' ac awgrymu amodau i'w gosod ar yr hysbysiad penderfyniad mewn perthynas â'r cais a gymeradwywyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Rhagfyr, 2018 yn amodol ar gytundeb Adran 106 i sicrhau bod yr annedd yn cael ei datblygu fel annedd fforddiadwy, yn groes i argymhelliad Swyddogion y dylid gwrthod rhoi caniatâd gan fod y cais yn groes i bolisi TAI 6.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Asiant yr ymgeisydd wedi awgrymu y dylai 'lleol' fod wedi'i ddiffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) ac y dylai 'lleol' olygu Ynys Môn a Gwynedd. Cynigiwyd mapiau lliw i'r Pwyllgor a oedd yn dangos beth a olygir gan yr ardal o amgylch clystyrau fel rhan o'r cytundeb Adran 106 petai'r ymgeiswyr yn dymuno gwerthu'r annedd yn y dyfodol. Dywedodd y Swyddog fod y mapiau'n cael eu cynnig i gydymffurfio â'r polisi sef i gynnig anheddau i bobl leol gan fod rhaid iddynt fod wedi byw yn y pentref neu'r ardal sydd yn union gerllaw am 5 mlynedd.

Holodd yr Aelodau a oedd y trefi a'r pentrefi wedi cael eu tynnu oddi ar y mapiau lliw a gynigiwyd i'r cyfarfod. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai nod y polisi yw cynnig tai lleol; nid nod y polisi yw tynnu pobl o'r trefi a'r pentrefi i fyw yn y wlad.

Dywedodd y Cynghorydd Eric W Jones ei fod yn ystyried bod holl drigolion yr Ynys yn bobl leol i Ynys Môn.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes fod y canllawiau yn rhwystro yn hytrach na hwyluso'r mater o berson lleol. Mynegodd ei bod yn bwysig gadael i bobl ifanc sy'n dymuno aros yn eu cynefin eu hunain gael adeiladu tai ac aros ar yr Ynys. Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylai 'person lleol' gynnwys Ynys Môn gyfan. Eiliodd y Cynghorydd Eric Jones y cynnig.

Dywedodd y Cadeirydd ei bod yn ystyried bod diffyg yn y polisi mewn perthynas â'r diffiniad o 'person lleol'. Er tegwch i'r cais hwn ac i unrhyw geisiadau yn y dyfodol a ddaw gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, cynigiodd y Cadeirydd y dylid gohirio'r cais a chyfeirio'r diffiniad o 'person lleol' i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd am drafodaeth ac eglurhad rhag ofn i'r Awdurdod hwn wynebu her neu apêl gan yr Uchel Lys yn y dyfodol. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

Dyweddod Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol fod y cais hwn wedi'i gymeradwyo o dan Bolisi TAI 6 ac mae'r polisi hwn yn glir fod rhaid i ddeiliaid yr annedd fyw yn y clwstwr neu fod wedi byw yn yr ardal wledig. Dywedodd ei bod yn dderbyniol bod y Pwyllgor yn gofyn i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ymateb er mwyn cael eglurder ar y diffiniad o ardal leol a pherson lleol.

Yn dilyn y bleidlais ddilynol **PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais ac i gyfeirio'r diffiniad o 'berson lleol' at y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd am gadarnhad a thrafodaeth.**

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

10.1 VAR/2018/4 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (10) (Llwybr troed) o benderfyniad apêl rhif APP/L6805/A/15/3132036 (Codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau) fel y gellir cyflwyno cynllun ar gyfer darparu llwybr troed i gerddwyr ar ôl i'r cyfnod 4 mis ddod i ben yn Ger y Mynydd, Brynrefail, Dulas

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

Dyweddod y Cynghorydd Margaret M Roberts, yn siarad fel Aelod Lleol fod y cais hwn wedi cael ei gymeradwyo gydag amod bod rhaid i'r llwybr troed fod mewn lle cyn i unrhyw un symud i mewn i'r annedd. Fodd bynnag, ar ôl symud i mewn i'r annedd fe gyflwynodd yr ymgeisydd gais i gael tynnu'r amod a chafodd hwn ei gymeradwyo wedyn trwy broses apêl, ond gosodwyd amodau mwy caeth ar gyfer darparu'r droedffordd i gerddwyr. Holodd y Cynghorydd Roberts a yw'r amodau hyn dal yn ddilys.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn eisoes wedi'i sefydlu a'i fod wedi cael caniatâd ar apêl ym mis Rhagfyr 2015, a bod y caniatâd dal yn bodoli. Ymhellach i hyn, mae'r annedd wedi cael ei adeiladu eisoes ac mae rhywun yn byw yno. Fel rhan o'r caniatâd gwreiddiol roedd amod yn mynnu bod troedffordd i gerddwyr yn cael ei darparu o'r safle ac wedi hynny ceisiodd yr ymgeisydd gael dileu'r amod, ond gwrthodwyd y cais hwnnw. Fodd bynnag, caniatwyd y cais ar apêl ym mis Mehefin 2018 gydag amodau diwygiedig, ac roedd y rhain wedi'u nodi yn adroddiad y Swyddog Cynllunio. Yn unol ag amodau'r apêl fe ddylai'r ymgeisydd fod wedi cyflwyno cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol erbyn 20

Hydref, 2018 ond ni chyflwynwyd unrhyw fanylion o'r fath ac o ganlyniad mae Tor Amod wedi digwydd. Felly, fe ysgrifennodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol at yr ymgeisydd ar 22 Tachwedd, 2018 ynglŷn â'r tor-amod yn rhoi gwybod iddynt fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried cyflwyno Rhybudd o Dor Amod er mwyn delio â materion. Er hynny, daeth i'r amlwg oherwydd cam-gyfathrebu rhwng yr ymgeisydd â'r Swyddog Priffyrdd, fod cynllun wedi cael ei gytuno'n uniongyrchol gyda'r Adran Briffyrdd mewn gwirionedd ond nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn ymwybodol ohono, ac roedd y gwaith wedi'i drefnu i ddigwydd yn fuan ym mis Rhagfyr. Ymddengys nawr fod rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais cynllunio o dan Adran 73A i ddiwygio'r amod.

Mynegodd y Cynghorydd Vaughan Hughes bryderon am y diffyg cyfathrebu rhwng yr Adran Briffyrdd a'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynglŷn â'r cais hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig.

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

10.2 FPL/2018/21 – Cais llawn i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Bronallt, Pentre Berw

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr egwyddor o annedd eisoes wedi'i sefydlu mewn cais cynllunio hanesyddol 33C231/DA yn 2004. Yn ddiweddarach cyflwynwyd cais am dystysgrif defnydd cyfreithlon i brofi bod gwaith wedi digwydd i weithredu caniatâd cynllunio A/967A a phrofwyd ei fod yn gyfreithlon ar 26 Ionawr, 2016. Nododd y Rheolwr fod cynlluniau diwygiedig am adeilad dormer wedi cael eu cyflwyno sy'n dangos yr annedd a gymeradwywyd o'r blaen wedi ei ail-ddylunio. Mae Cynllun Lliniaru Ecolegol wedi'i dderbyn ac ystyrir bod hwn yn welliant ar y cais gwreiddiol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Eric W Jones y cynnig.

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN CYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 41C137A/DA – Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod system trin carthion yn Afallon, Penmynydd

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

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Aled Jones (**yn cefnogi'r cais**) fod caniatâd cynllunio amlinellol wedi'i gymeradwyo yn 2016 ynghyd â'r fynedfa i'r safle. Dywedodd ymhellach fod lleoliad yr annedd wedi cael ei symud i ganol y plot a bod uchder y to wedi'i ostwng hefyd yn unol ag argymhellion y Swyddogion Cynllunio. Dywedodd Mr Jones fod trafodaethau wedi bod yn mynd rhagddynt gyda'r Adain Ddraenio ynglŷn â'r system ddraenio; roedd ar ddeall fod Swyddogion yr Adain Ddraenio wedi ymateb heddiw yn dweud bod y system ddraenio yn dderbyniol. Nododd fod preswylwyr yr eiddo sydd drws nesaf i Afallon wedi mynegi pryderon ynglŷn ag edrych drosodd â'r lefelau sŵn o'r safle ond bydd ffens acwstig yn cael ei chodi i leddfu unrhyw niwed i fwynderau'r eiddo cyfagos.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Mummery, yn siarad fel Aelod Lleol, ei fod wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon gan drigolion lleol. Darllenodd e-bost a dderbyniwyd ym mis Medi 2018 gan Swyddogion Cynllunio yn datgan nad oedd y cais yn cydymffurfio â'r cais amlinellol a gymeradwywyd oherwydd ei uchder a'i lleoliad ar y safle. Dywedodd y Cynghorydd Mummery fod yr adroddiad ar gyfer y pwyllgor heddiw bellach yn datgan bod uchder a lleoliad yr annedd yn dderbyniol ac mae'r Adain Ddraenio hefyd wedi cadarnhau bod y system ddraenio yn dderbyniol. Holodd a oedd yn rhywbeth arferol i roi caniatâd i geisiadau cynllunio tra bod materion statudol heb gael sylw. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai diben y cais gerbron y Pwyllgor oedd cyflwyno materion a gadwyd yn ôl a manylion am y cais. Dywedodd yr Aelod Lleol ymhellach fod Cyngor Cymuned Penmynydd wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r mynediad i'r safle o'r briffordd ac ystyriwyd y dylai'r Adran Briffyrdd ystyried torri'r gordyfiant o'r gwrychoedd yn ystod misoedd yr haf wrth y gyffordd yn ymyl safle'r cais. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y mynediad i'r safle hefyd wedi'i gynnwys yn y cais amlinellol a gymeradwywyd yn 2016. Nododd fod llythyr gan Gyngor Cymuned Penmynydd yn mynegi pryderon ynglŷn â'r mynediad i safle'r cais wedi'i dderbyn. Dywedodd y Swyddog eu bod wedi ymdrin â'r manylion ynglŷn â'r mynediad i'r safle yn ystod y broses cais amlinellol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais materion a gadwyd yn ôl yw'r cais hwn a'i fod yn cydymffurfio â'r caniatâd cynllunio amlinellol sy'n bodoli ac a gymeradwywyd yn flaenorol ym mis Mai 2016 o dan yr hen Gynllun Lleol Ynys Môn ac o dan ddarpariaethau Polisi 50. Nodwyd fod llythyr pellach o wrthwynebiad wedi'i dderbyn ynglŷn â'r cais. Dywedodd fod lleoliad yr annedd wysg ei ochr o fewn y plot er mwyn lleddfu'r mater edrych drosodd

ar eiddo cyfagos. Bydd ffens acwstig yn cael ei chodi gyda'r ffin sydd gyfagos ag Afallon, yr eiddo gerllaw, er mwyn lleddfu pryderon ynghylch sŵn o'r fynedfa newydd arfaethedig, a oedd yn amod ar y caniatâd amlinellol. Dywedodd y Swyddog fod yr Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y system ddraenio yn dderbyniol.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams gan fod y fynedfa o'r safle wrth ymyl troeon peryglus, hoffai wybod a oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw gynlluniau i wella lleiniau gwelededd y briffordd. Ymatebodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) fod y fynedfa o'r safle wedi derbyn sylw o fewn y cais cynllunio amlinellol ac nid yw'r awdurdod priffyrdd wedi gwneud unrhyw sylwadau pellach ynglŷn â'r cais oherwydd ystyriwyd na fyddai'r datblygiad yn achosi cynnydd uchel yn y traffig. Fodd bynnag, dywedodd fod gan yr Awdurdod Priffyrdd bwerau i warchod gwelededd ar gyffyrdd. Mynegodd y Cynghorydd Williams ymhellach fod angen torri'r gordyfiant yn rheolaidd yn y gwrychoedd wrth ymyl y gyffordd ger safle'r cais hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig.

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

13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**

Pwyllgor Cynllunio: 06/03/2019

6.1

Rhif y Cais: FPL/2018/57

Ymgeisydd: Anwyl Homes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 46 o dai ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger / Full application for the erection of 46 dwellings together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to

Lleoliad: Parc Tyddyn Bach, Caerdybi / Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Ymweliad Safle / Site Visit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

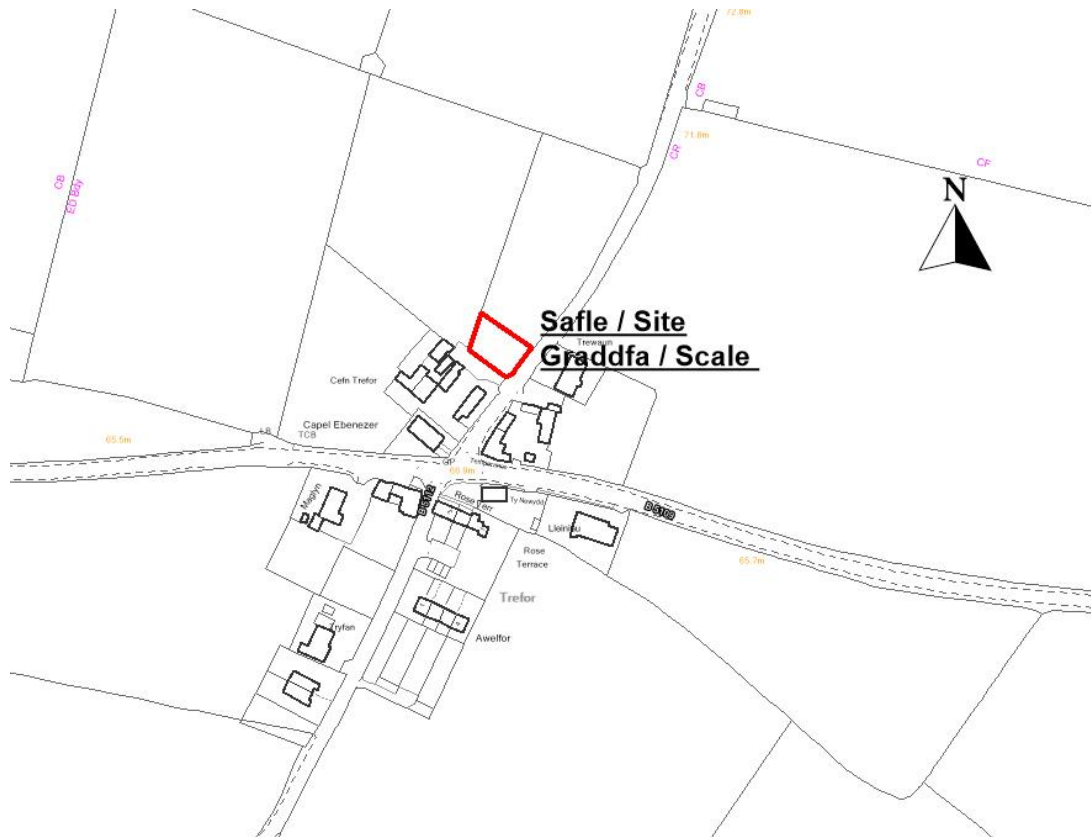
Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i'r pwyllgor cynllunio gan yr aelod lleol oherwydd pryderon am berthynas y datblygiad gydag eiddo preswyl cyfagos. Byddai fellu o fudd i aelodau weld y datblygiad ar y safle cyn ystyried y cais cynllunio.

Rhif y Cais: 14C257

Ymgeisydd: Mr Gavin & Mrs Rachel Evans

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn am y fynediad i gerbydau a draenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger / Outline application for the erection of an affordable dwelling together with full details of the vehicular access and drainage with all other matters reserved on land adjacent to

Lleoliad: Cefn Trefor, Trefor



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gohirio / Defer

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Chwefror 2019, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad ar y cais hwn er mwyn cyfeirio'r mater o ddiffinio person lleol ac ardal wledig clystyrau, yng nghyd-destun Polisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ac i ailystyried y cais ar ôl cytuno ar ddiffiniad. O ganlyniad, yr argymhelliad yw gohirio ystyried y cais a'i dynnu oddi ar y rhaglen a'i ailgyflwyno er mwyn ei ystyried ymhellach a gwneud penderfyniad arno pan fydd y Panel wedi cytuno ar ddiffiniadau.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 06/03/2019

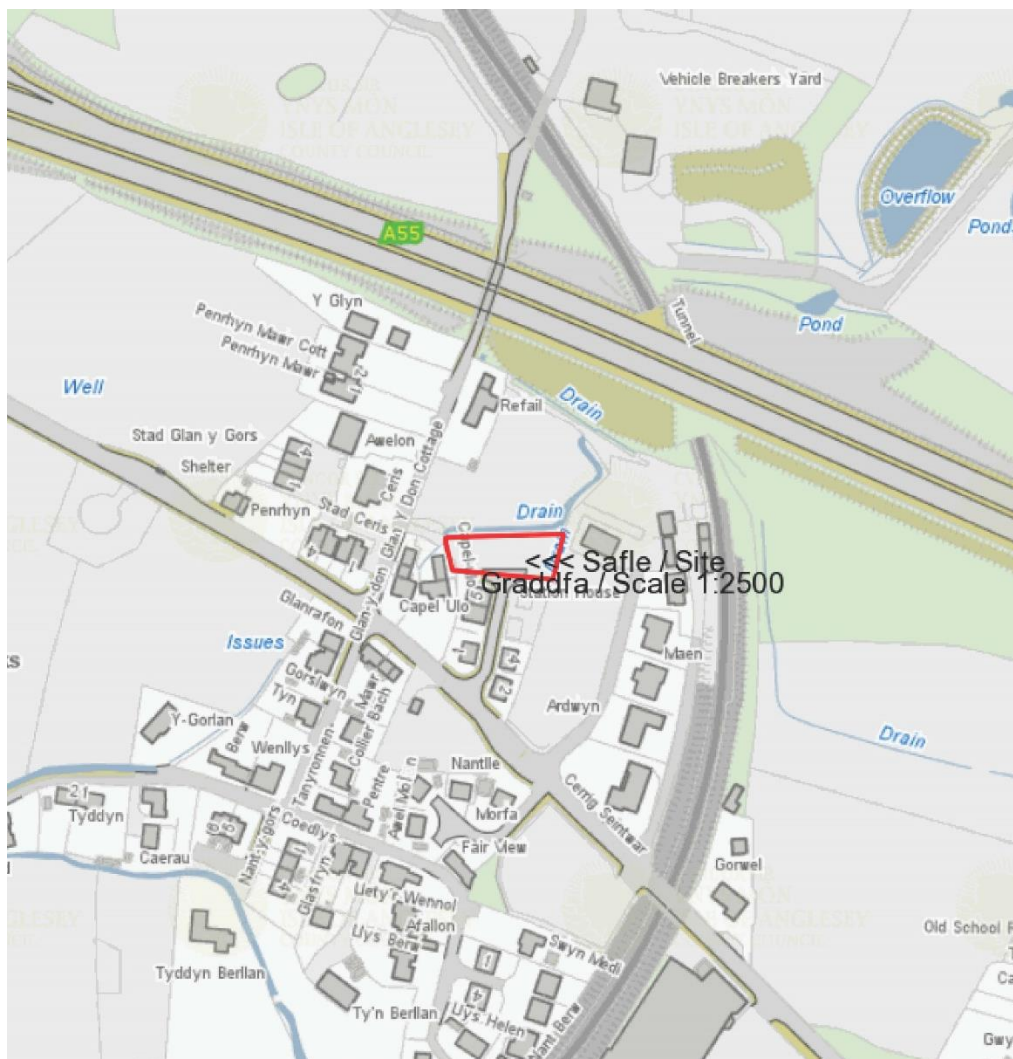
10.1

Rhif y Cais: VAR/2018/14

Ymgeisydd: Patrick Lee

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (07)(Cynlluniau a gymeradwywyd) o caniatâd cynllunio rhif 33C102G (Codi 3 annedd ar leiniau 8, 9 & 10) er mwyn galluogi plotiau 8 a 10 i gynyddu mewn maint a diwygio cyfeiriadedd y safle i fod yn anheddau 4 ystafell wely ynghyd â diwygio gosodiadau'r llefydd parcio yn / Application under Section 73A for the variation of condition (07)(Approved Plans) from planning permission reference 33C102G (Erection of 3 dwellings on plots 8, 9 & 10) so as to allow plots 8 & 10 to increase in size and amend site orientation to become 4 bed dwellings together with amending parking layouts at

Lleoliad: Plots 8, 9 & 10, The Herb Garden, Llain Capelulo, Pentre Berw, Gaerwen



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Leol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn un i wneud addasiad bach o ran lleihau maint dwy annedd ynghyd â chynyddu maint 1 annedd a ganiatwyd yn flaenorol ynghyd â'i hadleoli o fewn y plot.

Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw bodolaeth y sefyllfa wrth gefn (caniatâd cynllunio yn bodoli), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli yn cael ei weithredu a bod unrhyw niwed sy'n cael ei greu gan y caniatâd presennol yn cael ei gydbwysu yn erbyn y cynllun arfaethedig ac unrhyw welliant a gynigir o gymharu â'r sydd eisoes yn bodoli.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF 2 - Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

TAI6 - Tai mewn Clystyrau

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Awdurdod Glo / Coal Authority	Mae cadarnhad wedi ei dderbyn nad yw safle'r cais o fewn Ardal Datblygiad Risg Uchel ac mae wedi'i leoli o fewn Adran Datblygiad Risg Isel.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cyngor Cymuned Llanfihangelesceifiog Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cefnogol o'r cais.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Head of Service (Housing)	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gosodwyd rhybuddion ger y safle ac fe hysbyswyd yr eiddo cyfagos drwy anfon llythyr. Cafodd y cais cynllunio hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22 Chwefror 2019. Ar

amser ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law. Roedd y prif resymau dros wrthwynebu fel a ganlyn:

- Mae'r llecyn tir yn gul iawn a does dim digon o le i 3 annedd ar safle'r cais.
- Mae mynediad i'r stad yn gul a bydd mwy o anheddau yn cynyddu'r lefelau traffig ac yn peri risg i iechyd a diogelwch.
- Mae carthffosiaeth yn cael ei thrin ar hyn o bryd drwy orsaf bwmpio ond nid mewn modd effeithlon. Bydd cynyddu niferoedd yn cynyddu'r pwysau ar y system ddraenio.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:

- Nid yw'n cael ei ystyried y bydd y cynlluniau diwygiedig yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar eiddo cyfagos ar wahân i'r hyn a ganiatawyd eisoes.
- Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer 3 annedd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

33C102G – Cais llawn ar gyfer codi 3 annedd yn Herb Garden – Caniatawyd 26/06/08

33C102K/LUC – Caniatâd am dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd arfaethedig o godi 3 annedd – Cyfreithlon - 29/11/18.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Diffinnir Pentre Berw fel Clwstwr o fewn y Cynllun Datblygu Lleol gan alluogi tai fforddiadwy i gael eu codi ar gyfer angen lleol ar safle sydd ar neu wrth ymyl adeilad lliw fel a ddangosir ar y Map sydd wedi'i gynnwys.

Mae caniatâd Cynllunio llawn wedi ei roi ar y safle o dan gais cynllunio cyfeirnod 33C102G a gafodd ei gymeradwyo ar 26/6/08 a phrofwyd ar 29/11/18 bod cais tystysgrif cyfreithlondeb yn gyfreithlon o dan gais cynllunio cyfeirnod 33C102K/LUC.

Amrywio Amod (07)

Mae'r cais yn edrych i amrywio amod (07)

Mae'r cynlluniau a gymeradwywyd eisoes yn cynnwys 3 annedd 3 ystafell wely gydag arwynebedd llawr o 63 metr sgwâr.

Mae'r gwelliannau fel a ganlyn:-

Gwelliannau i Blot 8

Mae'r cynlluniau diwygiedig yn cynnig codi 1 annedd 4 ystafell wely gydag arwynebedd llawr o 70.72 metr sgwâr, ychydig yn uwch na'r anheddau sydd wedi eu cymeradwyo.

Mae'r cais hefyd yn cynnwys adleoli Plot 8 o fewn safle'r cais o ganlyniad i hawddfrait ar y tir.

Gwelliannau i Blot 9 + 10

Mae'r cynlluniau diwygiedig yn cynnwys 2 annedd 3 ystafell wely gydag arwynebedd llawr o 62.10 metr sgwâr. O ran graddfa, mae'r anheddau ychydig yn llai na'r anheddau a gymeradwywyd eisoes. Mae dyluniad yr anheddau yn union yr un peth â'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol heblaw am yr ychwanegiad o ffenestri velux i du blaen a chefn yr eiddo ac mae un o'r ffenestri ar gefn plot 8 wedi cynyddu ychydig bach mewn maint.

Cyd-destun Polisi – Mae'r egwyddor o godi tair annedd ar y safle wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 33C102G ac yn ddiweddarach fe browyd bod y dystysgrif cyfreithlondeb yn gyfreithlon o dan gais cynllunio 33C102K/LUC.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Mae Pentre Berw wedi'i adnabod fel clwstwr lle gall ceisiadau am dai fforddiadwy gael eu cefnogi ar gyfer angen rhwng neu gyferbyn ag adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y Map sydd wedi'i gynnwys o dan Bolisi Tai 6.

Nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI 6 gan fod yr anheddau yn dai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio blaenorol, rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygolrwydd y gallai'r caniatâd presennol gael ei weithredu.
- A oes yna newidiadau i'r caniatâd sy'n sicrhau gwelliannau o gymharu â'r hyn a ganiatawyd eisoes.

Mae gwaith draenio wedi dechrau ar safle'r cais ac mae'r caniatâd wedi profi'n gyfreithlon o dan gais cynllunio 33C102K/LUC; felly, mae'n debygol y bydd y caniatâd yn cael ei weithredu.

Ni ystyrir bod y gwelliannau a gynigir yn ddirywiad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd o dan y caniatâd blaenorol.

Effaith ar amwynderau'r eiddo cyfagos.

Mae eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad arfaethedig. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Chwefror, 2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law. Ni ystyrir y byddai'r cais yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar amwynderau'r eiddo preswyl cyfagos na'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Casgliad

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 (Deddf Llesiant). Mae'r argymhelliad yn cymryd i ystyriaeth y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o'r Ddeddf Llesiant ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn un sy'n cyd-fynd â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 y Ddeddf Llesiant.

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer 3 annedd.

Ni ystyrir bod y gwelliannau a gynigir yn ddirywiad o gymharu â'r hyn a gynigwyd dan y caniatâd blaenorol ac nid yw'n cael effaith ar yr eiddo cyfagos arall y tu hwnt i'r hyn a oedd wedi'i ganiatáu ar safle'r cais yn flaenorol.

Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(02) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreu'r gwneud unrhyw waith ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r

awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

(05) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynlluniau a'r manylion a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif VAR/2018/14.

- **Cynllun Safle Arfaethedig – 1807_2011 Adolygiad F (Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2018/14)**
- **Math o dŷ – Cynlluniau a Drychiadau 3 Ystafell Wely – A1807 2100 Adolygiad B (Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2018/14)**
- **Math o dŷ – Cynlluniau a Drychiadau 4 Ystafell Wely – A1807 2101 Adolygiad A A (Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2018/14)**
- **Cynllun Lleoliad – AL(10)00 (Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C102G)**
- **Gosodiad Storio Stormcell (Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C102G)**
- **Cynllun Draenio – A2/002b (Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C102G)**
- **Cynllun Draenio – A2/003 (Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C102G)**

Rheswm: I osgoi amhaeaeth

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 06/03/2019

11.1

Rhif y Cais: MAO/2019/3

Ymgeisydd: Ms. Llio Thomas

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenrol o dan caniatâd cynllunio 48C182A/DA er mwyn diwygio dyluniad a'r dir gyferbyn i / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 48C182A/DA so as to amend the design on land adjacent to

Lleoliad: Bryntwrog, Gwalchmai



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad:

Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol ac mae'r ffeil wedi cael ei hadolygu gan y Swyddog Monitro.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Gwalchmai. Mae'r llain tir wedi'i leoli'r drws nesaf i eiddo o'r enw 2 Bryn Twrog, Gwalchmai.

Mater(ion) Allweddol

P'un a yw'r newidiadau y bwriedir eu gwneud yn cael effaith sylweddol ai peidio ac a ydynt yn fân-newidiadau o gymharu â'r cais a gymeradwywyd.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Nid oes angen rhoddi cyhoedduswydd i geisiadau cynllunio bach. O'r herwydd, ni roddwyd cyhoedduswydd i'r cais ar yr achlysur hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

48C182 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod gwaith trin carthffosiaeth ar dir ger Bryn Twrog, Gwalchmai - Cymeradwywyd 18-3-14

48C182A/DA – Materion a gadwyd yn ôl - Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger / Application for approval of reserved matters for the erection of a dwelling on land adjacent to - 2 Bryn Twrog, Gwalchmai - 14/5/15 – Granted

48C182B/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 48C182 er mwyn dileu amodau (12), (13) a (14) (cod cartefi cynaliadwy) ynghyd a chreu amod newydd (rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun) o dan ganiatâd cynllunio 48C182A/DA ar dir ger / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 48C182 so as to remove conditions (12), (13) and (14) (code for sustainable homes) together with the addition of a condition (the development shall be in accordance with the submitted plans) under planning permission 48C182A/DA on land adjacent to Bryn Twrog, Gwalchmai - Caniatâu 10/01/19

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi "Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansydweddol i Ganiatâd Cynllunio sydd eisoes yn bodoli" sydd o gymorth i sefydlu'r "man cychwyn" ar gyfer penderfynu'r hyn y gellir ei ystyried fel rhywbeth "ansylweddol". Fe ddywed:

"2.6 Wrth benderfynu p'un a yw newid arfaethedig yn un ansylweddol ai peidio, dylid ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol a wnaed i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Wrth asesu a phenderfynu p'un a fyddai newid arfaethedig yn gymwys fel diwygiad ansylweddol ai peidio, efallai y bydd awdurdodau cynllunio am ystyried y profion canlynol:

:

(a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael;

(a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?

(b) a fyddai buddiannau unrhyw

drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu,

(c) a fyddai'r newid arfaethedig

yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

2.7 Ystyrir bod y profion yn 'fan cychwyn' ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol pan fyddant yn ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiad arfaethedig yn un ansylweddol gan ddibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Dyma'r newidiadau y bwriedir eu gwneud i'r caniatâd:-

Drychiad Blaen – Cynyddu maint a newid dyluniad y portsh ffrynt i fod yn un sy'n wydr i gyd. Bydd y ffenestr ar y llawr gwaelod yn fwy, bydd rhywfaint o newidiadau i'r ffenestr ddormer a bydd y ddwy ffenestr 'velux' yn fwy.

Drychiad Cefn – Codi uchder y simnai a newidiadau i'r ffenestri ar ddwy ochr brest y simnai. Gosod dwy ffenestr fechan, mân newidiadau i'r ffenestr ddormer a gosod 1 ffenestr velux fwy yn lle'r 2 a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Drychiad ochr (yn wynebu 2 Bryn Twrog) – Gosod ffenestr newydd yn nrychiad ochr y garej, gwydr ar ochr y portsh.

Drychiad ochr – gwydr ar ochr y portsh, mân newidiadau i dyluniad y ffenestri a gymeradwywyd.

Casgliad

Newidiadau bychain yn yr amodau a gynnigir na fyddent yn cael effaith ar gymeriad y cynllun nac ar fwynderau'r ardal.

Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r newidiadau dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 oherwydd nad ydynt yn cael eu hystyried fel rhai sylweddol. Dylid darllen y penderfyniad hwn ochr yn ochr â'r amodau a oedd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio 48C182 a 48C182A/DA.

Argymhelliad

Cymeradwyo dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Dylid darllen y penderfyniad hwn ochr yn ochr â'r amodau a oedd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio 48C182 a 48C182A/DA.

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad - 2056:13:1**
- **Cynllun Safle Bwriedig - 2060:13:3**
- **Drychiadau a Cynlluniau Llawr Bwriedig - BT-G:18:4**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF2, PCYFF3

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.

Rhif y Cais: HHP/2019/39

Ymgeisydd: Mrs Catherine Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a chodi garej ar wahan yn / Full application for alterations and extensions together with the erection of a detached garage at

Lleoliad: Gardd y Plas, Llanddeusant



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn berthynas agos i swyddog perthnasol ac mae'r Swyddog Monitro wedi adolygu'r cais yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion anheddiad Llanddeusant. Byngalo yw'r eiddo ac mae gardd yn y cefn ac yn y blaen. Ar hyn o bryd, mae garej fechan gyda tho fflat wedi ei lleoli ar y drychiad ochr.

Mae'r cynnig ar gyfer codi garej un llawr ar wahân gyda tho ar ongl fydd yn cael ei lleoli ar ddrychiad ochr yr annedd. Bydd y garej bresennol yn cael ei throï'n le byw er mwyn darparu llofft ychwanegol ynghyd ag ystafell amlbwrpas.

Mater(ion) Allweddol

Mae prif faterion y cais yn ymwneud ag addasrwydd y dyluniad a graddfa'r garej yng nghyd-destun cyffredinol y pentref ynghyd ag unrhyw effaith ar fwynderau preswyl o ganlyniad i drosi'r garej yn lle byw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos ynghyd â gosod arwydd safle union gerllaw lleoliad y cynnig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 08/03/2019 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau. Mae'r cyfnod sylwadau dal i rhedeg ar yr amser cafodd yr adroddiad yma ei ysgrifennu ac bydd yn rhedeg yn ystod y pwyllgor hefyd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar gymeriad yr ardal – Ystyrir bod graddfa'r garej yn dderbyniol gan na fydd yn gorddatblygu'r safle nac yn cael effaith ormesol ar unrhyw eiddo cyfagos. Ni fydd uchder y garej yn uwch na phrif ran yr annedd, gan sicrhau y bydd y garej yn ymddangos yn eilradd i'r adeiladau sy'n bodoli'n barod ar y safle.

Effaith ar fwynderau preswyl – Mae'r annedd mewn lleoliad lled wledig ac nid oes unrhyw anheddau i'r cefn na'r blaen sydd o fewn pellter edrych drosodd yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod. Ystyrir na fydd y cynllun yn lleihau mwynderau preswyl unrhyw eiddo cyfagos.

Casgliad

Ar ôl asesu'r cais yn erbyn polisiâu perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, ynghyd â Chanllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol ac felly argymhellir ei ganiatáu.

Argymhelliad

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad / A4-06**
- **Edrychiadau Arfaethedig / A3-04**
- **Cynllun Annedd Arfaethedig / A3-05**
- **Cynllun Annedd Arfaethedig / A3-03**

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

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 06/03/2019

12.1

Rhif y Cais: FPL/2019/7

Ymgeisydd: Head of Lifelong Learning

Bwriad: Cais llawn i godi ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a new primary school together with the creation of new vehicular access onto the B5109 on land opposite

Lleoliad: Bryn Meurig, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno ar ran Cyngor Sir Ynys Môn

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn un ar gyfer codi ysgol gynradd newydd, ynghyd â gwaith allanol cysylltiedig, pwyntiau mynediad ychwanegol i gerbydau a diweddarau'r briffordd.

Mae'r safle'n ddarn o dir amaethyddol nad yw wedi cael ei ddatblygu ar gyrion gorllewinol prif ardal drefol Llangefni. Mae'r tir wedi'i leoli wrth gyffordd Ffordd Cildwrn B5109 a B4422. Ceir mynediad i'r safle ar hyn o bryd drwy giât yn cae ar ffin ogleddol y B5109. Ceir eiddo preswyl i'r dwyrain o'r safle a thir amaethyddol i'r de a'r gorllewin.

Mater(ion) Allweddol

A oes modd cyfiawnhau'r cynnig ai peidio yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, yr amgylchedd lleol ac ar fwynderau'r ardal a diogelwch y priffyrdd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Argymhell caniatáu ar yr amod y gweithredir y mesurau rheoli a amlinellir yn yr Asesiad Ynni ar' Datganiad Cadwraeth Dŵr.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad Amodol

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb hyd yma
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim Ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim Ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim Ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim Ymateb
Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd / Head of Service - Highways	Caniatad Amodol
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb hyd yma
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatáu gydag amodau ar yr amod y gweithredir y mesurau lliniaru ar gyfer ystlumod a Madfallod Cribog.
Education - Head of Service	Dim ymateb hyd yma
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatáu gydag amodau (yn unol ag ymateb CNC)
Environmental Health	Caniatad Amodol
GCAG / GAPS	Mae archwiliadau archeolegol cyfnodol wedi cael eu cynnal ac nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol sylweddol i'r datblygiad arfaethedig.

Cynhaliwyd proses ymgynghori statudol gyhoeddus ac mae adroddiad ar yr Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais (PAC) wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon rhybuddion at ddeiliaid eiddo cyfagos a'u cyhoeddi yn y wasg leol. Mae rhybuddion safle hefyd wedi cael eu harddangos ger safle'r cais. Y dyddiad cau ar gyfer yr ymgynghoriad oedd 15 Hydref 2018.

Derbyniwyd saith o ymatebion gan y cyhoedd. Caiff y prif bwyntiau sy'n berthnasol i'r penderfyniad ar y cais eu crynhoi isod:

- Codwyd pryderon ynghylch diogelwch cerddwyr ar Ffordd Cildwrn oherwydd y cynnydd yn symudiadau'r traffig;
- Pryderon ynghylch diogelwch y ffyrdd wrth gyffordd Rhostrehwfa a Bryn Meurig gyda Ffordd Cildwrn;
- Yr angen i sicrhau mynediad addas i feics a chyfleusterau i'w storio ar y safle;
- Dylid sicrhau'r defnydd mwyaf posibl o oleuni ac awyriant naturiol;

Gellir crynhoi fel a ganlyn y sylwadau a gafwyd gan y Cynghorau Cymuned Lleol:

- Pwyllgor Cylch Meithrin Corn Hir – gwnaed awgrymiadau ynghylch gwelliannau i osodiad mewnol yr adeilad a chysylltiadau;
- Cyngor Cymuned Bodffordd – codi pryderon ynghylch cyflymder traffig;
- Cyngor Tref Llangefni – dweud y dylid cynnal proses ymgynghori drwyadl.

Dyma sylwadau'r Awdurdod mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd:

- Mae'r pryderon a godwyd gan y cyhoedd a'r cynghorau cymuned lleol ynghylch y cynnydd yn symudiadau'r traffig, nifer y cerbydau a diogelwch ar y ffyrdd yn cael eu lleddfu gan ymateb yr Adran Briffyrdd a'r amodau a argymhellir. Cefnogir hyn gan gasgliadau'r Asesiad Effaith Traffig a gweithredu'r mesurau arafu traffig a mesurau lliniaru eraill y sonnir amdanynt ynddo er mwyn sicrhau na fydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith trafndiaeth presennol;
- Mae 24 o lecynnau ar gyfer beics wedi cael eu lleoli o gwmpas y safle a thbyr bod hynny'n ddigonol;

- Mae'r adeiladau wedi cael eu dylunio i fanteisio i'r eithaf ar oleuni naturiol oherwydd bod yr ystafelloedd dosbarth yn wynebu'r de a'r gorllewin. Mae'r adeiladau ar y cyfan yn cael eu hawyru'n naturiol ac wedi eu lleoli i wneud y defnydd gorau o gyfeiriad y gwyntoedd arferol a geir ar Ynys Môn.

- Mae'r pwyntiau a wnaed gan y Cylch Meithrin ynghylch trefniadau mewnol yr adeilad wedi cael sylw ac fe adlewyrchir hyn yn Narluniad YNL-LMA-01-00-DR-A-2000.

Mae'r cynllun wedi mynd drwy broses ymgynghori gadarn sydd wedi cynnwys cyfnod ymgynghori statudol o 28 diwrnod cyn cyflwyno cais. Yn ogystal, cynhaliwyd rhaglen ychwanegol o ddigwyddiadau ymgysylltu gyda chydranddeiliaid allweddol er mwyn cyflwyno'r cynigion dylunio cychwynol i'r cyhoedd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ym mis Tachwedd 2018 (FPL/2018/15) a chafodd ei dynnu'n ôl yn dilyn sylwadau a dderbyniwyd gan CNC a ofynnodd am gael gwneud mwy o waith ar y strategaeth liniaru o ran diogelu Madfallod Cribog.

Mae'r materion a oedd yn ymwneud â'r Madfallod Cribog wedi cael sylw ac mae'r cais wedi cael ei ailgyflwyno ar gyfer ysgol gynradd newydd gyda gwaith allanol cysylltiedig, pwyntiau mynediad ychwanegol i gerbydau a diweddarau'r briffordd.

Ystyriaethau Polisi

Dewis/Lleoliad y Safle

Mae safle'r cais y tu allan, ond yn union gyfagos, i ffin ddatblygu Llangefni.

Dywed Polisi PCYFF 1 'Ffiniau Datblygu' y bydd datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu'n cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio â pholisïau penodol yn y CDLI ar y Cyd neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod lleoliad y datblygiad yn y cefn gwlad yn hanfodol.

Sylwadau'r Awdurdod: Mae'r broses o ddewis y safle mwyaf addas ar gyfer yr ysgol gynradd wedi bod yn drwyadl gyda 10 o safleoedd yn cael eu nodi ar y cychwyn gan y tîm moderneiddio ysgolion. Er cysondeb, cynhaliwyd asesiad manwl o bob un o'r opsiynau hyn yn unol â'r matrices a ddefnyddiwyd ar gyfer cynlluniau ysgolion cynradd Caergybi a'r Llannau. Roedd y safle a ffefrir, sef y cais hwn, yn sgorio'n uchel o ran addasrwydd y safle, y ffaith ei fod yn amharu cyn lleied ag sy'n bosibl a'i agosrwydd at yr ysgol uwchradd.

Dywed Polisi ISA 2 'Cyfleusterau Cymunedol' y bydd y Cynllun o gymorth i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol os cânt eu caniatáu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf yn y Polisi.

Dywed Maen Prawf (i) bod y cyfleuster yn cael ei leoli o fewn neu yn ymyl ffiniau datblygu cyfagos lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster hanfodol i gefnogi'r gymuned leol. Fel y dywedir uchod, mae'r safle yn ymyl ffin ddatblygu Llangefni.

Sylwadau'r Awdurdod: Mae'r Adran Ddysgu wedi nodi bod angen ysgol yn Llangefni, felly gellir ei hystyried fel seilwaith cymunedol hanfodol.

Mae Maen Prawf (ii) yn cyfeirio at adeiladau newydd ac a oes modd cwrdd ag anghenion y gymuned ai peidio drwy ddefnydd deul o'r cyfleusterau presennol neu addasu adeiladau sydd eisoes ar gael.

Dywed Maen Prawf (iii) bod angen i chi, cyn ystyried ail-leoli cyfleuster, fod yn fodlon nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw.

Sylwadau'r Awdurdod: Mae'r Adran Ddysgu wedi nodi'r angen i ddarparu cyfleuster addysg newydd i gwrdd ag anghenion tymor hir Llangefni sy'n gysylltiedig â'r twf yn y boblogaeth ac i gyfuno safleoedd Ysgol Corn Hir ac Ysgol Bodffordd.

Dywed Maen Prawf (iv) bod y cynnig o raddfa a math priodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddiad.

Sylwadau'r Awdurdod: Yn y CDLI ar y Cyd, mae Llangefni'n cael ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol, sef y categori sydd islaw Canolfan Is-ranbarthol Bangor a'r haen uchaf o aneddiadau ar yr Ynys. Mae gan yr anheddiad gyflenwad tai arwyddol (gan gynnwys lwfans llithriad o 10%) o 673 o unedau felly tybir bod maint a graddfa'r ysgol gynradd yn briodol ar gyfer tref o faint Llangefni ac i gwrdd â'r cynnydd rhagdybiedig yn y boblogaeth.

Dywed Maen Prawf (v) y dylai'r cynnig fod yn hygyrch ar droed, beic a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Mae TRA4 'Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth' yn gofyn am i gynigion gael eu cynllunio a'u dylunio mewn modd sy'n hyrwyddo'r dulliau trafndiaeth mwyaf cynaliadwy.

Sylwadau'r Awdurdod: Mae Asesiad Effaith Traffig llawn wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais ac wedi cael ei dderbyn gan yr Adran Briffyrdd. Mae'r safle'n un sy'n ail-ddarparu cyfleuster sydd yn bodoli eisoes ac mae'n parhau i fod yn weddol agos at ganol y dref gyda hynny'n lleihau'r effaith ar y cysylltiadau trafndiaeth presennol a'r rhwydwaith trafndiaeth gyhoeddus. Mae'r cynllun yn darparu cyfleusterau parcio a mannau gollwng digonol er mwyn lleihau'r effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Mae'r cynllun yn cynnwys 24 o lecynnau beics sydd, fe dybir, yn briodol o ystyried maint yr ysgol.

Mae Maen Prawf (6) Polisi PS6 'Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd' yn ceisio diogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Sylwadau'r Awdurdod: Nodir yr ardal fel un Graddfa 3b ac o'r herwydd nid yw'r cynnig hwn yn arwain at gollir'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Dylunio a Thirlunio

Oherwydd graddfa'r datblygiad, mae angen rhoddi ystyriaeth ofalus i Ddyluniad a Thirluniad y cynnig yn unol â Pholisiâu PCYFF2, 3, 4 a PS19. Dylai'r datblygiad ymgorffori egwyddorion adeilad cynaliadwy (maen prawf (7) Polisi PS5).

Mae Polisi AMG3 yn delio â 'Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol'. Mae'r ardal yn rhan o Ardal Cymeriad Tirwedd Gorllewin Canolbarth Môn. O ran datblygiad ar gyrion aneddiadau, dywed y dylent:-

- Fod ar ffurf a chymeriad sy'n briodol i bob anheddiad.
- Gael eu hystyried o ran eu heffeithiau ar y dirwedd ehangach.
- Ceisio eu hintegreiddio drwy ddefnyddio ffurf y tir, llystyfiant ac ati er mwyn lleihau'r effeithiau.
- Sicrhau nad yw datrysiadau safonol yn cael eu defnyddio er mwyn gofalu bod nodweddion cynhenid yr ardal yn cael eu cynnwys yn y dyluniad.
- Ystyried CCA Ardal Gadwraeth Llangefni.

Sylwadau'r Awdurdod: Mae'r swyddog tirwedd yn fodlon bod y cynigion yn cydymffurfio â'r polisiâu a restrir uchod ond gydag amodau mewn perthynas â gweithredu mesurau i ddiogelu coed (T2 yn yr arolwg coeddydiaeth) a gweithredu a chynnal a chadw'r cynllun tirlunio.

Newid Hinsawdd ac Ynni Adnewyddadwy

Yn unol â Pholisi PCYFF 5, dylid ystyried y modd y mae cyfraniad ynni adnewyddadwy neu ynni carbon isel wedi cael ei uchafu. Oherwydd bod y datblygiad yn fwy na 1,000m², mae angen Asesiad Ynni cynhwysfawr. Yn ogystal, gofynnwyd hefyd am ddatganiad Cadwraeth Dŵr (Polisi PCYFF 6).

Sylwadau'r Awdurdod: Cadarnhaodd yr UPCC bod yr Asesiad Ynni'n darparu darlun holistig o'r modd y bydd carbon yn cael ei reoli ac ynni'n cael ei gynhyrchu yn y datblygiad arfaethedig – mae'n dilyn yn glir yr ymagwedd ddilyniannol sy'n ofynnol yn unol â'r Hierarchaeth Ynni a nodir ym Mholisi PCYFF 5. Cadarnhaodd yr UPCC yn ogystal fod y Datganiad Cadwraeth Dŵr a gyflwynwyd yn darparu adroddiad cynhwysfawr mewn perthynas â'r mesurau rheoli dŵr a fydd yn cael eu gweithredu fel rhan o'r datblygiad newydd. Yn gyffredinol, roeddynt yn fodlon bod y datganiad yn cydymffurfio â'r gofynion a nodir yn PCYFF 6.

Ecoleg

Mae Polisi AMG 5 'Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol' yn ceisio gwarchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei nodi fel un sy'n bwysig i'r ardal leol.

Sylwadau'r Awdurdod: Mae ecolegydd y Cyngor a CNC yn fodlon nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu amharu ar ystumod ar yr amod y gweithredir y mesurau lliniaru a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad ar ystumod.

Ym marn CNC, mae'r cynnig â'r potensial i amharu ar madfallod cribog ac/neu arwain at golli neu niweidio eu llefydd gorffwys. Fodd bynnag, maent yn fodlon bod y cyflwyniad ecolegol yn rhoi sylw priodol i'r rhywogaeth yn ystod ac ar ôl y gwaith adeiladu ac yn dangos mewn modd boddhaol nad yw'r cynllun yn debygol o amharu ar gynnal statws gadwraeth y boblogaeth leol o fadfallod cribog.

Effaith ar Fwynderau Eiddo Cyfagos

Dylid rhoi sylw i effaith y cynnig, yn arbennig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos yn unol â'r meini prawf a nodir ym mholisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n dweud y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliaid tai preswyl cyfagos neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Sylwadau'r Awdurdod: Bydd y tai preswyl sydd eisoes ar hyd y ffin ddwyreiniol yn cael eu sgrinio'n ddigonol gan y gwrychoedd a'r coed y bwriedir eu plannu ac y manylir arnynt yn y cynllun tirlunio a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. I osgoi unrhyw effeithiau andwyol ar dai preswyl cyfagos mewn perthynas â sŵn, bydd angen i'r cynllun gwrdd â'r gofynion o ran lefelau sŵn fel y cânt eu nodir yn yr Asesiad Sŵn ar y Safle a gyflwynwyd gyda'r cais.

Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos i'r dwyrain a'r gogledd i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg

Mae meini prawf (1) a (2) Polisi PS1 yn penderfynu pryd y mae angen paratoi asesiad ynghylch effaith cynnig ar yr iaith Gymraeg naill ai ar ffurf datganiad ar yr iaith Gymraeg neu Asesiad o'r Effaith ar yr iaith Gymraeg.

Sylwadau'r Awdurdod: Nid yw'r cynnig ar gyfer codi ysgol gynradd newydd yn lle'r ysgolion sydd eisoes yn bodoli yn Llangefni a Bodffordd yn cwrdd â trothwy:

- Maen Prawf (1) oherwydd nid yw'n ddatblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol ac nid ydyw ychwaith yn ddatblygiad preswyl;
- Maen Prawf (2) oherwydd nid yw'r ddatblygiad preswyl neu gyflogaeth mawr ar hap safle.

Nid yw Polisi PS1 yn mynnu ar asesiad o'r effaith ar yr iaith Gymraeg ar gyfer y math yma o ddefnydd tir oherwydd mae'r Cynllun yn ymgorffori nifer o fesurau lliniaru ar gyfer datblygiad o'r fath o fewn polisïau unigol.

Casgliad

Ystyrir y gellir cefnogi'r cais drwy bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Mae'r angen am y datblygiad a'i leoliad wedi cael ei gyfiawnhau drwy ymchwil, ymgynghoriad ac ymarfer gwerthuso a gynhaliwyd gan yr Adran Ddysgu ac ymgynghorwyr dylunio ac mae hynny'n cwrdd â gofynion Polisi PCYFF 1 a Pholisi ISA 2.

O ran yr effeithiau posibl, mae'r datblygiad yn cwrdd â'r gofynion trafndiaeth yn unol â TRA 4 oherwydd mae Asesiad llawn o'r Effaith ar Draffig wedi cael ei gyflwyno a'i dderbyn gan yr Adran Briffyrdd (yn amodol ar weithredu amodau 13-15).

Yr un modd, gellir bodloni'r effeithiau ar fioamrywiaeth, yn arbennig mewn perthynas â gwarchod ystlumod a Madfallod Cribog, drwy weithredu'r mesurau lliniaru a gynigir drwy'r arolygon/adroddiadau perthnasol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn.

O ran rhoi sylw i newid hinsawdd, bydd y cynllun yn cael ei gyflawni'n unol â'r mesurau sydd wedi eu hamlinellu yn yr Asesiad Ynni a'r Datganiad Cadwraeth Dŵr (sy'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 5 a Pholisi PCYFF 6).

Tybir hefyd bod y manylion dylunio, tirlunio a'r effaith ar eiddo cyfagos yn foddhaol ar yr amod y gweithredir y mesurau diogelu coed a bod y cynllun tirlunio arfaethedig yn cael ei weithredu a'i gynnal a bod modd cwrdd â'r gofynion o ran lefelau sŵn a nodir yn yr Asesiad Sŵn ar gyfer y Safle.

Drwy gydol y broses o ymgynghori ar y cais, ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau ac rwy'n argymhell y dylid caniatáu'r cais gydag amodau.

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 (Deddf Llesiant). Mae'r argymhelliad yn cymryd i ystyriaeth y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o'r Ddeddf Llesiant ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn un sy'n cyd-fynd â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 y Ddeddf Llesiant.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodau isod:

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

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

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer diogelu Coeden 'T2' a ddangosir ar Adroddiadau Arolwg Coed a Chyfyngiadau TMN Arboriculture, ynghyd ag amserlen yn nodi pryd a sut y bydd gwaith penodol gerllaw 'T2' yn cael ei wneud wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y ffens yn cael ei chodi'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd unrhyw offer, peiriannau neu ddeunyddiau'n cael eu danfon i'r safle ar gyfer y datblygiad ac yn cael ei chynnal a'i chadw hyd oni fydd yr holl offer,

peiriannau a deunyddiau sydd dros ben wedi cael eu symud o'r safle. Ni fydd unrhyw beth yn cael ei storio neu ei osod o fewn yr ardal sydd wedi ei ffensio ac ni fydd lefelau'r ddaear o fewn yr ardaloedd hynny'n cael eu haltro ac ni fydd unrhyw waith cloddio'n cael ei wneud ynddynt ychwaith drwy gydol cyfnod adeiladu'r cynllun.

Rheswm: Gwarchod y goeden sydd wedi cael ei nodi fel un y dylid ei chadw.

(04) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â YNL-RYD-00-XX-DR-L-0001 (Datblygu Dyluniad Tirlun) ac YNL-RYD-00-XX-DR-L-2000 (Trefniadau Tirlunio Cyffredinol), YNL-RYD-00-XX-DR-L-5000 (Cynllun Plannu) a YNL-RYD-00-XX-DR-L-6000 (Cynllun Trin Ffiniau) a hynny o fewn 12 mis o gwblhau, neu ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, p'un bynnag a ddigwydd gyntaf. Bydd coed a gwrychoedd sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio'n cael eu cynnal hyd gydol oes y datblygiad a gaiff ei gymeradwyo yma. Os canfyddir bod unrhyw goed neu blanhigion gwrychyn wedi marw neu yn marw, neu wedi cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol o fewn 5 mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio hwn, yna bydd coed neu blanhigion gwrychyn o'r un math yn cael eu plannu o fewn 12 mis.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r cynllun tirlunio a phlannu a gymeradwywyd. Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(05) Ni ddylai'r datblygiad achosi unrhyw niwsans oherwydd llwch, anweddu, sŵn, arogleuon neu oleuni artiffisial. (Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud rhwng yr amseroedd a ganlyn: 0800 – 1800 o ddydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn ac ni ddylid gwneud unrhyw waith ar y Sul nac ar Wyliau'r Banc). Yn ychwanegol ar hyn, argymhellir bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â Dogfen CIRA – C650 C741, 2015 – Environmental Good Practice on Site (Pedwerydd Argraffiad).

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo cyfagos.

(06) Lle mae angen paratoi'r safle gan ddefnyddio peiriannau niwmatig i dorri'r graig, bydd angen i'r datblygwr gymryd unrhyw camau rhesymol i sicrhau nad yw'n achosi niwsans i ddeiliad cyfredol yr eiddo cyfagos oherwydd sŵn, dirgrynant a llwch. Dylid cyfyngu'r gwaith o dorri'r graig i'r oriau rhwng 0800 – 1800 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn. Ni ddylid gwneud unrhyw waith o gwbl ar y Sul nac ar Wyliau'r Banc). Dylid rhoi gwybod ymlaen llaw i ddeiliaid eiddo cyfagos am unrhyw waith swnllyd fydd yn cael ei wneud ac am ba hyd y mae'n debygol o barhau. Dylai rheoliadau addas a digonol fod yn eu lle i reoli llwch sy'n cael ei chwythu gan y gwynt oherwydd y gwaith ar y graig.

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo cyfagos.

(07) Os yn ystod y gwaith ailddatblygu, y deuir o hyd i ddeunydd sydd wedi ei lygru, neu yr amheuir ei fod wedi ei lygru, dylai'r datblygwr gymryd profion o'r pridd a'u dadansoddi. Os canfyddir bod y tir wedi ei lygru, yna dylid paratoi strategaeth adfer addas ar gyfer y safle a hynny wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

(08) Ni fydd llif dŵr wyneb o'r datblygiad ond yn llifo i'r rhwydwaith dŵr wyneb cyhoeddus (drwy gysylltiad wedi'i rhannu yn siambrau tyllau archwilio cyf: SH44768122 a SH44767101 fel y'u nodir ar y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosydd sydd ynghlwm wrth y rhybudd penderfyniad hwn) drwy ddyfais deneuo ar raddfa na fydd yn fwy na 5 litr yr eiliad.

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

(09) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo'n gwbl unol â'r mesurau lliniaru a ddisgrifiwyd yn yr Adroddiad ar yr Arolwg Ystlumod /Trawslun.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd.

(10) Bydd y camau lliniaru ac unioni mewn perthynas â madfallod cribog yn cael eu gweithredu'n gwbl unol â'r Datganiad Lliniaru a Dull Unioni ar gyfer Madfallod Cribog a hynny er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol a CNC.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd.

(11) Bydd Cynllun Rheoli Ecoleg y Safle o ran Madfallod Cribog 2021 i 2046 yn cael ei weithredu wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a CNC.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd.

(12) Bydd y cynllun ar gyfer goruchwyllo'r safle am amffibiaid ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu'n cael ei weithredu wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a CNC.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd.

(13) Bydd y giât nad yw'n cael ei defnyddio bellach ar ffin ogleddol y safle yn cael ei thynnu a bydd y ffin yn cael ei hadfer mewn modd a fydd yn cyd-fynd â'r ffin bresennol/arfaethedig a hynny cyn cychwyn defnyddio'r ysgol.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd ac osgoi symudiadau traffig sy'n gwrthdaro.

(14) Ni chychwynnir defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig/Cynllun Teithio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur er mwyn manylu ar y modd y caiff y traffig ei reoli unwaith y bydd yr ysgol ar agor.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

(15) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CTMP yn cynnwys manylion am y modd y bwriedir rheoli traffig adeiladu gan gynnwys cerbydau danfon nwyddau, mynediad a chyfleusterau parcio ar gyfer staff ac ymwelwyr a dyluniad arfaethedig y fynedfa dros i'r safle ar gyfer cerbydau adeiladu a'r amserlen o ran y fynedfa barhaol i'r safle o'r gylchfan.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

(16) Ni fydd unrhyw weithgarwch/defnydd yn digwydd hyd oni fydd asesiad o'r gollyngiadau sŵn o'r offer a'r peiriannau parhaol wedi'i cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn i arddangos cydymffurfiaeth gyda'r cyfyngiadau a bennir o ran sŵn yn yr Asesiad Sŵn o'r Safle a gyflwynwyd gyda'r cais.

Rheswm: Atal unrhyw effeithiau andwyol a gaiff swm ar dderbynyddion preswyl cyfagos.

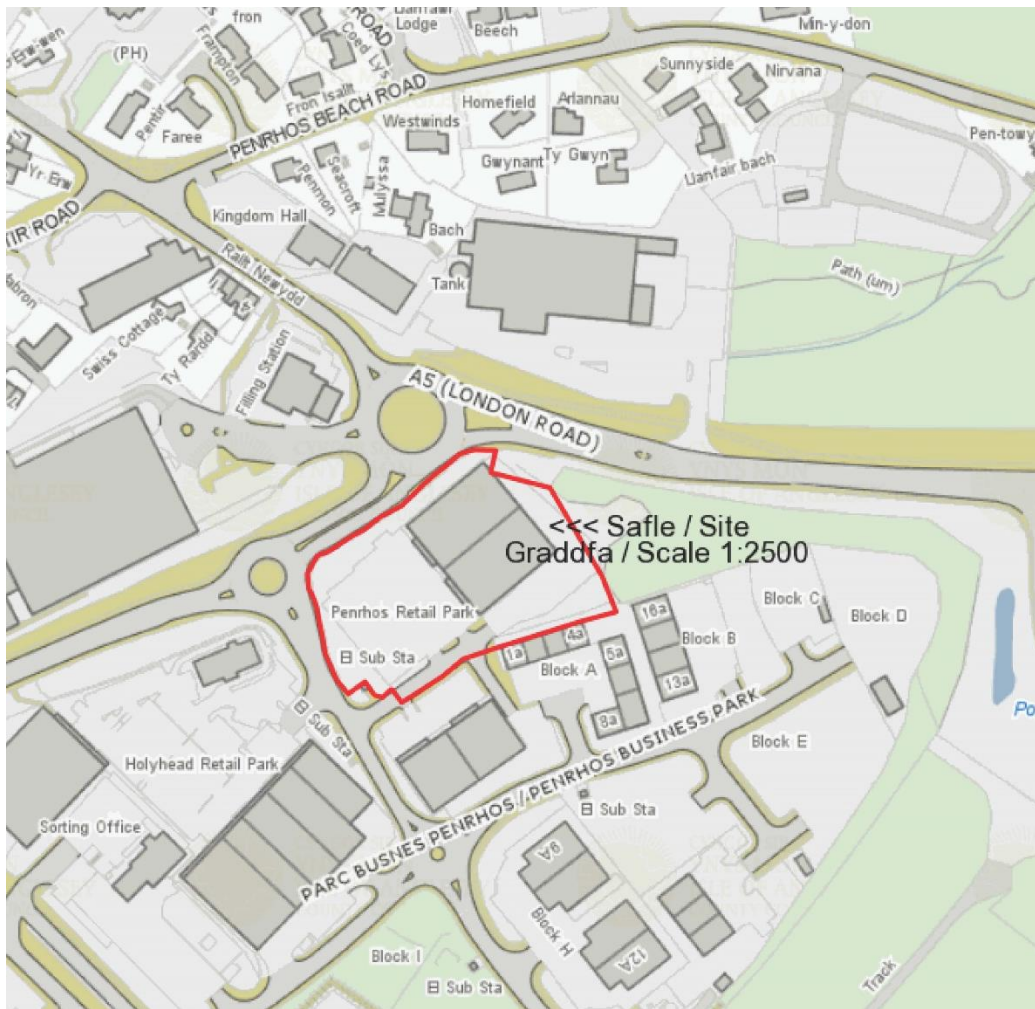
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: 19C779N/VAR

Ymgeisydd: T J Morris Limited

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i amrywio amodau (02) (manwerthu di-fwyd) a (12) (darluniau fel y'u cymeradwywyd) ar ganiatâd cynllunio rhif 19C779A ac amod (01) (manwerthu di-fwyd) yng nghais cynllunio 19C779J (Codi dosbarth A1 manwerthu) fel y gellir gwerthu ac arddangos nwyddau hwylus a chymharol â ffurfio un uned yn lle dwy uned yn / Application under Section 73A for the variation of conditions (02) (non-food retail) and (12) (as approved drawings) of planning permission reference 19C779A and condition (01) (non-food retail) of planning application 19C779J (Erection of a A1 class retail) so as to allow the sale and display of convenience and comparison goods together with the formation of one unit in lieu of two units at

Lleoliad: Uned 1 ag Uned 2 / Unit 1 and Unit 2, Parc Busnes Penrhos Business Park, Caergybi / Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor am fod rhan o'r ffordd fynediad ym mherchnogaeth y cyngor sir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais o fewn Parc Busnes Penrhos ac ar hyn o bryd mae'n cael ei ddefnyddio fel dwy uned, sef Argos a Home Bargains.

Mae hwn yn gais dan Adran 73A i amrywio amodau (02) (manwerthu heblaw bwyd) a (12) (yn unol â'r darluniau a gymeradwywyd) ar ganiatâd cynllunio rhif 19C779A ac amod (01) (manwerthu heblaw bwyd) ar gais cynllunio 19C779J (Codi uned manwerthu dosbarth A1) mae hyn yn caniatáu gwerthu ac arddangos nwyddau cyfleus a nwyddau cymharol ynghyd â chreu un uned yn lle'r ddwy uned yn Uned 1 a 2, Parc Busnes Penrhos, Caergybi.

Mae'r cynnig yn golygu creu un uned manwerthu yn lle dwy uned ar Barc Busnes Penrhos. Ar hyn o bryd mae'r unedau'n cael eu defnyddio gan Home Bargains (fydd yn symud i uned arall ar y Parc Manwerthu yn y man) ac Argos (nid yw'r brydles ar yr eiddo wedi cael ei adnewyddu). Mae'r cynnig yn golygu gwneud newidiadau i du allan yr unedau yn cynnwys gosod ffenestri newydd, cladn ac estyniad fechan er mwyn creu bae llwytho. Mae'r cais yn gofyn am amrywio'r amod er mwyn gwerthu ac arddangos nwyddau hwylus a nwyddau cymharol o'r uned newydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi ac a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fywiogrwydd a hyfywedd canol y dref. Rhaid ystyried hefyd unrhyw effaith bosibl ar eiddo preswyl cyfagos.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
Polisi MAN 3: Manwerthu Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond Oddi Mewn i Ffiniau Datblygu
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Pennaeth Gwasanaeth (Eiddo) / Head of Service (Property)	Mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr Adran Eiddo fod rhan o'r fynedfa o fewn perchnogaeth y Cyngor Sir.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau safonol
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad hefo amod safonol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Roedd cais wedi ei wneud i gynnwys fwy o blannu oherwydd y colled mewn planhigion presennol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cais i gynnal asesiad sŵn. Cynhaliwyd yr asesiad hwn ac mae Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon na fydd yn cynnig yn achosi unrhyw niwed gormodol i eiddo cyfagos.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn fodlon gda'r bwriad. Angen cyflwyno cynllun rheoli traffic cyn cychwyn ar y gwaith.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Safonol Polisi
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Shaun James Redmond	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gosodwyd rhybudd safle ger y safle ac anfonwyd llythyr at eiddo cyfagos. Cyhoeddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28/12/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau yn gwrthwynebu'r datblygiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C779 – Caniatâd cynllunio amlinellol i adeiladu siop manwerthu bwyd Dosbarth A1 a chyfleusterau parcio cysylltiedig – 25/4/02 – Caniatawyd

19C779A – Cais llawn i adeiladu datblygiad manwerthu heblaw bwyd Dosbarth A gyda chyfleusterau parcio cysylltiedig – 6/8/02 - Caniatawyd

19C779J – Cais i amrywio amod (02) ar ganiatâd 19C779A er mwyn caniatáu gwerthu bwydydd sydd ddim yn mynd yn ddrwg yn gyflym – 4/3/09 - Caniatawyd

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleoliad

Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac mae union gyferbyn ag AHNE Arfordir Ynys Môn. Yn unol â chanllawiau Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 10, 2018), dylai datblygiad fydd yn cael effaith uniongyrchol ar yr AHNE roi blaenoriaeth yn y lle cyntaf i warchod yr amgylchedd naturiol. Nid yw'r safle wedi cael ei ddiogelu ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Egwyddor y Datblygiad

Mae'r cynnig yn golygu cyfuno dwy uned fanwerthu er mwyn creu un uned i ddibenion gwerthu nwyddau cyfleus (bwyd) yn bennaf. Nid yw'r cynnig yn arwain at greu unrhyw ofod llawr manwerthu ychwanegol. Y polisi perthnasol yn ymwneud ag egwyddor y datblygiad o fewn y Polisi Cynllunio Lleol ar y Cyd yw Polisi MAN3 'Manwerthu tu allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond oddi mewn i Ffiniau Datblygu'. Er nad yw'r polisi'n ymwneud yn benodol â'r egwyddor o gyfuno unedau manwerthu, dylid rhoi ystyriaeth i'r egwyddorion fel y'u nodir yn y polisi hwn, sef meini prawf 4 i 7, ac mae cyfeiriad penodol at sicrhau nad yw'r datblygiad yn tansellio bywiogrwydd a hyfywedd y canol tref diffiniedig Gall datblygiadau manwerthu tu allan i'r canol tref diffiniedig beryglu bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau sy'n bodoli eisoes. Er bod yr unedau'n cael eu defnyddio ar gyfer manwerthu ar hyn o bryd, cyfyngedig yw'r nwyddau cyfleus a werthir o'r unedau. Nid yw Asesiad Manwerthu Ynys Môn a Gwynedd a gynhaliwyd yn 2013 yn cydnabod bod angen gofod llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleus yng Nghaergybi.

Cynhaliwyd Asesiad Cynllunio a Manwerthu fel rhan o'r cais, sy'n cynnwys ymgymryd â dull prawf cymalog er mwyn penderfynu a oes lleoliadau eraill yng nghanol y dref neu gerllaw sy'n addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Roedd y dull prawf cymalog ar gyfer dewis safle yn seiliedig ar safleoedd amgen allai fod yn addas ar gyfer siop fwyd tebyg i'r un sy'n cael ei gynig a daeth i'r casgliad nad oes safleoedd addas yng nghanol y dref neu gerllaw canol y dref.

Yn ogystal, cynhaliwyd asesiad mewn perthynas â'r angen am y cynnig a'r effaith ar fywiogrwydd a hyfywedd canol y dref a daeth i'r casgliad y byddai unrhyw effaith (os o gwbl) yn fach iawn, ac y byddai'r effaith mwyaf ar fanwerthwr nwyddau cyfleus mawr yng Nghaergybi ac ymhellach draw yn Llangefni.

Gan fod caniatâd ar gyfer defnydd manwerthu'n bodoli'n barod ar yr uned a bod tystiolaeth wedi ei gyflwyno er mwyn cyrraedd y meini prawf a nodir ym mholisi MAN3, ystyrir fod sylw wedi ei roi i'r prif fater polisi mewn perthynas ag egwyddor y cynnig.

Cyflogaeth

Mae maen prawf 10 Polisi Strategol PS5: yn hyrwyddo economi leol amrywiol ac ymatebol sy'n annog buddsoddiad ac yn cefnogi Canolfannau, Pentrefi ac ardaloedd gwledig yn unol â Pholisi Strategol PS: 13.

Mae Maen Prawf 4 Polisi Strategol PS13 yn datgan - Cefnogi ffyniant economaidd a chynnaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, ymestyn busnesau sy'n bodoli'n barod ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod a thrwy annog darparu safleoedd ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson â Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS5 a PS6.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn diffinio datblygu economaidd mewn termau cyffredinol felly gall gynnwys unrhyw fath o ddatblygiad sy'n creu cyfoeth, swyddi ac incwm. Mae Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn ceisio cyfeirio datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas, yn hytrach nag atal neu beidio ag annog datblygiadau o'r fath. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad sy'n dangos y safleoedd cyflogaeth sydd ar gael yn yr ardal ar hyn o bryd. Daw'r adroddiad i'r casgliad nad oes safleoedd amgen ar gael o fewn y ffiniau datblygu fyddai'n bodloni meini prawf penodol yr ymgeisydd. Bydd y cynllun arfaethedig yn creu buddion ychwanegol drwy greu tua 40 o swyddi llawn amser a rhan amser newydd.

Newidiadau Allanol

Mae rhai newidiadau allanol yn cael eu cynnig fel rhan o'r ceisiadau cynllunio, maent yn cynnwys y canlynol:

De Orllewin (Drychiad Blaen)

· Cael gwared â'r 2 (nifer) flaen siop bresennol, yn cynnwys canopi a ffenestri a'u cau gyda brics i gyd-fynd â'r rhai presennol

- Creu blaen siop newydd yn cynnwys canopi
- Codi'r cladin presennol er mwyn gosod ffenestri lefel uchel
- Darparu drysau allanfa dân newydd
- Ail-baentio'r rhagfur presennol sydd â chladin arno mewn lliw llwyd tywyll (Anthracite Grey)
- Ail-baentio'r cladin presennol mewn lliw Arian Metelaidd (Metallic Silver)

Gogledd Orllewin (Drychiad Ochr)

- Gosod ffenestri ffug
- Codi'r cladin presennol er mwyn gosod ffenestri lefel uchel ffug
- Ail-baentio'r rhagfur presennol sydd â chladin arno mewn lliw llwyd tywyll (Anthracite Grey)
- Ail-baentio'r cladin presennol mewn lliw Arian Metelaidd (Metallic Silver)

De Ddwyrain (Drychiad Ochr)

Codi'r cladin presennol er mwyn gosod ffenestri lefel uchel ffug

- Gosod ffenestr ystafell gyfarfod
- Ail-baentio'r rhagfur presennol sydd â chladin arno mewn lliw llwyd tywyll (Anthracite Grey)
- Ail-baentio'r cladin presennol mewn lliw Arian Metelaidd

Gogledd Ddwyrain (Drychiad Cefn)

- Gosod ffenestr ystafell staff
- Tynnu 2 (nifer) o ddrysau caead rholer a darparu cilfach beiriannau wedi ei amgylchynu â rhwyll dur
- Ail-baentio'r rhagfur presennol sydd â chladin arno mewn lliw llwyd tywyll (Anthracite Grey)
- Ail-baentio'r cladin presennol mewn lliw Arian Metelaidd (Metallic Silver)

Ni ystyrir y bydd y newidiadau allanol y cyfeiriwyd atynt uchod yn cael unrhyw effaith ar yr ardal o amgylch.

Maes Parcio

Mae'r cynigion hefyd yn cynnwys newidiadau i'r maes parcio presennol ac yn sicrhau fod safle'r cais yn ddiogel a bod modd i bawb gael mynediad iddo. Mae angen y newidiadau er mwyn gwella gweithrediad y safle a gwella diogelwch cerddwyr. Bydd y trefniant parcio newydd yn darparu 6 o lefydd parcio ar gyfer yr anabl, 9 o lefydd parcio riant a phlentyn a 7 o lefydd parcio dynodedig ar gyfer staff. Darperir cyfleusterau parcio beiciau gerllaw'r man cadw trolïau.

Sŵn

Cadarnhaodd lechyd yr Amgylchedd fod posibilrwydd y byddai offer oeri yn achosi effeithiau sŵn i eiddo preswyl cyfagos yn Ffordd Rallt Newydd a Chroesfordd yr Erw Cross gan awgrymu y dylai'r ymgeisydd gynnal asesiad sŵn er mwyn sicrhau na fyddai meddianwyr eiddo preswyl yn cwyno am effaith sŵn neu effaith donyddol oherwydd yr offer oeri. Cynhaliwyd yr asesiad Sŵn ac mae adran lechyd yr Amgylchedd yn fodlon na fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo preswyl cyfagos.

Tirlunio

Bydd coed a llwyni presennol yn cael eu cadw ar hyd ffin y gogledd orllewin a'r de orllewin. Bwriedir codi ffens bren agored isel ar hyd fin y maes parcio ar ffin y gogledd orllewin a'r de a bwriedir codi ffens bren gaedig 2.4m o uchder ar hyd cornel gogledd ddwyrain/de orllewin safle'r cais.

Derbyniwyd Arfarniad ecolegol fel rhan o'r cais cynllunio a darparwyd mesurau lliniaru er mwyn gwneud yn iawn am unrhyw goed fydd yn cael eu colli o ganlyniad i godi'r ffens. Bydd planhigion cynhenid ategol newydd yn cael eu plannu yn yr ardaloedd cysgodol presennol a phlanhigion amwynder ynghyd â hau hadau blodau gwyllt newydd sydd yn gwrthsefyll cysgod er mwyn creu ymylon troellog gerllaw'r planhigion cysgodol ac amwynder presennol fydd yn cael eu cadw. Bydd llwyni a choed brodorol newydd

yn cael eu plannu ac yn cynnwys rhywogaethau amrywiol. Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol wedi cadarnhau fod yr arfarniad ecolegol yn dderbyniol ac y dylid gosod amod ar y cais cynllunio fel bod mesurau lliniaru yn cael eu dilyn drwy gydol oes y caniatâd.

Eiddo Preswyl Cyfagos

Hysbyswyd deiliad eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28/12/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau yn gwrthwynebu'r datblygiad.

Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, yr argymhelliad yw caniatáu.

Argymhelliad

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd unrhyw gylfeusterau i storio olew, tanwydd neu gemegau yn cael eu gosod ar sylfeini nad oes modd iddynt eu treiddio ac amgylchynu'r cyfan gyda waliau nad oes modd i ddim eu treiddio a sicrhau bod y llecyn caeedig yn dal o leiaf foliwm y tanc plws 10%. Os oes yno ragor nag un tanc yna bydd raid i'r llecyn caeedig fedru dal o leiaf foliwm y tanc mwyaf neu foliwm cyfun yr holl danciau sydd wedi cyplysu gyda'i gilydd a hefyd, ar ben hyn, 10% arall. Bydd raid gosod yr holl bwyntiau llenwi, offer awyrellu, clociau mesur a'r gydrau canfod lefelau y tu mewn i'r waliau. Bydd system ddraenio'r waliau caeedig wedi ei selio heb unrhyw bosibilrwydd o ryddhau dim i ddyfrgwr, i dir nac i strata tanddaearol. Rhaid gosod yr holl bibellau cysylltiedig a'u diogelu rhag difrod damweiniol. Rhaid sicrhau bod yr holl bwyntiau llenwi a phiben gofer y tanc yn gollwng at i lawr i'r llecyn caeedig rhwng y waliau.

Rheswm: Diogelu'r amgylchedd dyfrog rhag cael ei lygru.

(03) Bydd yr holl ddwr wyneb a ddaw o'r manau parcio ac o'r manau caled yn mynd trwy gwli pwrpasol o faint sy'n cyfateb i'r safle sy'n cael ei ddraenio a rhaid i hyn ddigwydd cyn gollwng y dwr i unrhyw nant neu afon i garthffos dwr wyneb neu i system o draenio cerrig.

Rheswm: Diogelu'r amgylchedd dyfrog rhag cael ei lygru.

(04) Ni chaniateir llosgi gwastraff ar y safle. Bydd rhaid cadw'r holl wastraff a gynhyrchir i gael gwared arno o fewn yr adeilad neu mewn manau priodol eraill hyd oni fydd yn cael ei gludo.

Rheswm: Sicrhau nad yw gwedd y safle yn cael effaith andwyol ar bleserau'r ardal.

(05) No surface water from any increase in the roof area of the building/or impermeable surface within its curtilage shall be allowed to drain directly or indirectly to the public sewerage system.

Reason: To prevent hydraulic overloading of the public sewerage system, to protect health and safety of existing residents and ensure no pollution or detriment to the environment.

(06) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgwymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

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

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;

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

(07) Bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r Mesurau Lliniaru (pwyntiau 16-29), Tabl a Chynllun ECO1 'Cynllun Lliniaru Ecolegol' a gynhwysir yn yr Arfarniad Ecolegol gan Ecology Solutions dyddiedig 18.01.18 a gyflwynwyd dan gais cynllunio rhif 19C779N/VAR a bydd yn cael ei gynnal am oes y caniatâd.

Rheswm: Er lles ecoleg.

(08) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn

- . Cynllun Lleoliad – 2117-NESW-100 Rev C
- . Cynllun Safle Arfaethedig – 2117-NESW-105 Rev B
- . Cynllun G A Arfaethedig - 2117-NESW-106 Rev A
- . Drychiadau Arfaethedig - 2117-NESW-107 Rev A
- . Cynllun To Arfaethedig - 2117-NESW- 108 Rev A
- . Cynllun Trin Ffiniau - 2117-NESW-109 Rev A
- . Arfarniad Ecolegol (Ecology Solutions) dyddiedig 18.01.19
- . Asesiad Sŵn dyddiedig Ionawr 2019

· Datganiad Trafnidiaeth (T J Morris Ltd) – dyddiedig Hydref 2018

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS15, MAN3, PS19, AMG3

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.

Pwyllgor Cynllunio: 06/03/2019

12.3

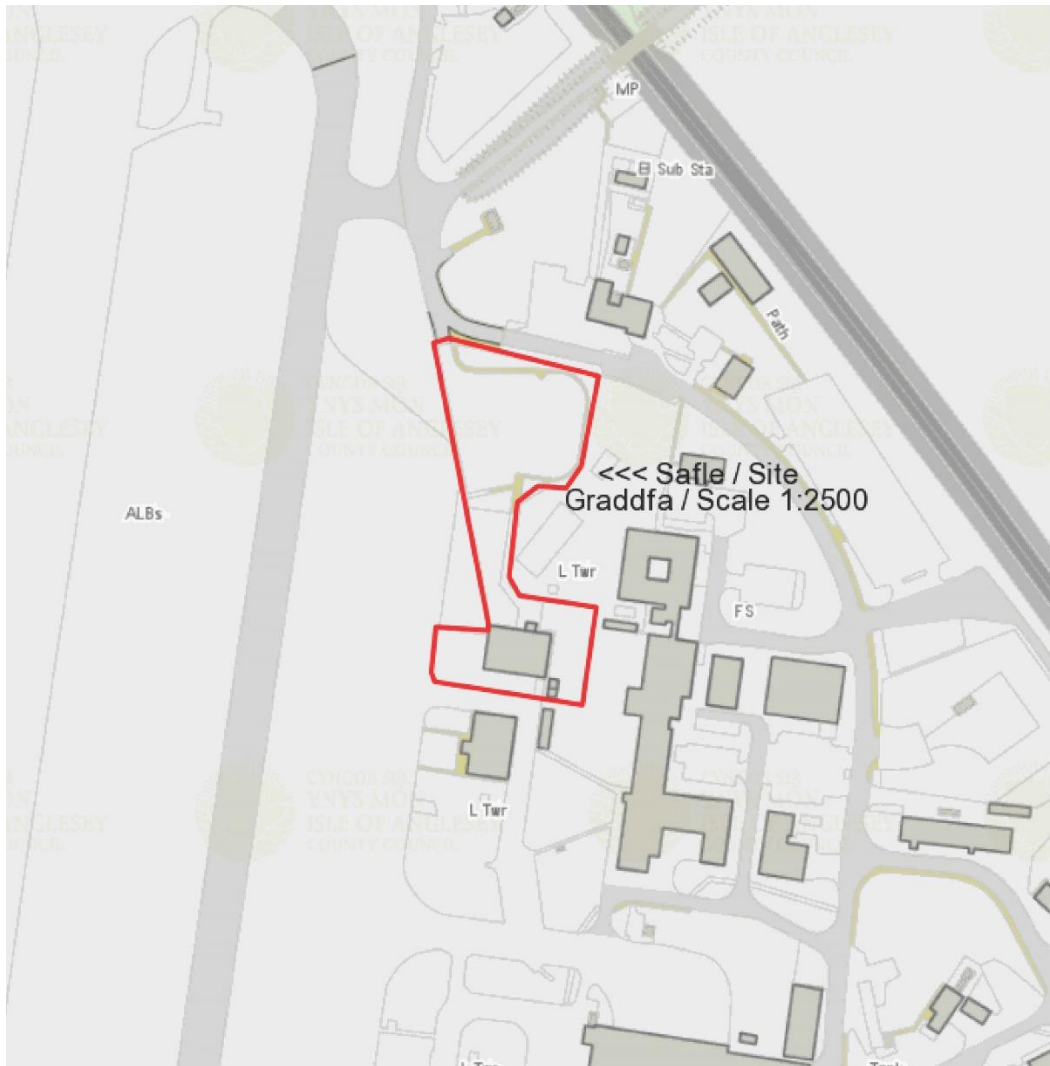
Rhif y Cais: FPL/2019/16

12.3

Ymgeisydd: Mr. Huw Percy

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel y ffens presennol ynghyd a codi ffens newydd yn / Full application for the demolition of existing fence together with erection of new fence at

Lleoliad: Maes Awyr Mon/Anglesey Airport, Caergeiliog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle ym Maes Awyr Môn. Mae'r cais yn un i godi ffens ddiogelwch 3.22 metr o uchder.

Mater(ion) Allweddol

Y materion cynllunio allweddol yw a ydyw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r polisiau cynllunio perthnasol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith efallai ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfair yn Neubwll Community Council	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb hyd yma
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb hyd yma
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim ymateb hyd yma
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau

Hanes Cynllunio Perthnasol

32C149 - Codi terfynfa sifil yn/Erection of a civilian terminal at RAF Valley, Y Fali / Valley Canitatu / Approved 12/06/2006

32LPA878/CC/AD - Codi arwydd wedi ei oleuo yn / Erection of an externally illuminated sign at Maes Awyr Môn / Anglesey Airport, RAF Valley, Y Fali / Valley Caniatâu / Approved 09/05/2007

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i wneud i ffwrdd â'r ffens bren a'r giât gwrthdrawiad bresennol ynghyd â chodi ffens ddiogelwch 3.22 metr o uchder yn eu lle. Bydd y ffens newydd hon yn rhedeg am 52 metr. Mae'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r polisiau cynlluniau sydd yn PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywed Polisi PCYFF3 y bydd disgwyl i unrhyw ddatblygiad newydd 'fod o ddyluniad o ansawdd uchel sy'n cymryd i ystyriaeth lawn gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac yn cyfrannu at greu llefydd deniadol, cynaliadwy.'

Nid ystyrir y byddai'r ffens y bwriedir ei chodi'n cael effaith ar fwynderau yr ardal o gwmpas y safle i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae ffens 3.22 metr o uchder eisoes yn amgylchynu'r rhan fwyaf o'r safle. Bydd cael gwared ar y ffens bren isel a'r giât gwrthdrawiad a chodi ffens 3.22 metr o uchder yn eu lle yn gwella diogelwch ym maes Awyr Môn ac yn caniatáu i hediadau o'r RAF redeg ar gapasiti mwy. Bydd codi'r ffens hon yn gwella lefelau diogelwch er mwyn cydymffurfio gyda

NASP (y Rhaglen Genedlaethol ar gyfer Diogelwch Hedfan) ac yn caniatáu i'r maes awyr gynyddu nifer y teithwyr fesul awyren o 19 o bobl i 29 o bobl.

Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio hefyd yn dderbyniol.

Oherwydd nad yw'r cynllun arfaethedig yn un mawr, nid ystyrir y byddai'n cael effaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran hon wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cynnig sylwadau.

Casgliad

Mae'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynllunio perthnasol ac ystyrir ei fod yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, gydag amodau.

Argymhelliad

Caniatáu gyda'r amodau isod:

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad - Airport /01
- Cynllun Salfe Presennol - Airport /02
- Cynllun Edrychiad Arfaethedig - Airport 05
- Manylion Ffens - Airport 03

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3

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.

Pwyllgor Cynllunio: 06/03/2019

12.4

Rhif y Cais: 46C622/ENF

Ymgeisydd: Mr & Mrs B G Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu estyniad i'r cwrtil yngyd a cadw'r adeilad fel garej ddomestig a swyddfa yn/Full application for the extension to the curtilage together with the retention of a building to be used as a domestic garage and home office at

Lleoliad: Y Borth Porthdafarch Road Caergybi/Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol (Cynghorydd D R Thomas)

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn golygu ymestyn cwrtil preswyl Y Borth ynghyd â chadw'r gwaith a wnaed ar yr hen adeilad allanol er mwyn codi garej a swyddfa.

Mae'r safle wedi ei leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol mewn lleoliad yn y cefn gwlad agored. Mae'r eiddo yn annedd mawr ar ei ben ei hun sydd wedi cael ei ymestyn a'i foderneiddio yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fydd ymestyn y cwrtil preswyl a chadw'r garej a swyddfa newydd yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o amgylch sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Shaun James Redmond	Dim ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Cyngor Cymdeithas Trearddur Community Council	Gofyn am ymweliad safle.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim sylwadau
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Pryderon ynghylch maint y datblygiad a'r lleoliad amlwg – awgrymir ymweliad safle
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Councillor T LI Hughes	Dim ymateb
Owner/Occupier	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C622A/ENF – Cais ôl-weithredol i gadw sied amaethyddol ynghyd ag addasu'r bwnd sgrinio yn Y Borth, Porthdafarch – dim penderfyniad hyd yma

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar yr Ardal o amgylch – mae'r safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Mae Polisi AMG1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn datgan fod rhaid i gynigion o fewn yr ardal o amgylch a / neu olygfeydd sylweddol i mewn ac allan o Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, lle bo hynny'n briodol, gymryd i ystyriaeth y Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae'r datblygiad wrth ymyl yr annedd breswyl ac ar ôl-troed yr hen adeilad allanol. Mae'r adeilad yn strwythur un llawr gyda lle y gellir ei ddefnyddio ar y llawer gwaelod. Ystyrir bod dyluniad a graddfa'r adeilad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r eiddo yn annedd mawr ar ei phen ei hun sydd wedi cael ei moderneiddio'n ddiweddar. Mae adeiladau amaethyddol tu ôl i'r cynnig ac mae'r sied amaethyddol fawr, sy'n cael ei hystyried o dan gais cynllunio cyfeirnod 46C622A/ENF, wedi ei lleoli i'r gogledd o'r adeilad. Mae'r cynnig wedi ei leoli rhwng yr annedd a'r sied amaethyddol fawr. Ymhellach i'r gogledd, mae'r eiddo cyfagos Pen y Bryn a'i adeiladau fferm cysylltiedig. Mae Bythynnod Porth Dafarch South a Fferm Porth Dafarch South i'r de-orllewin. Mae'r bythynnod yn gymysgedd o eiddo teras un llawr a deulawr nad oes unrhyw arddull penodol iddynt.

Oherwydd cymeriad yr eiddo cyfagos a graddfa'r cynnig nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig.

Mae'r datblygiad wedi ei leoli 97 metr oddi wrth yr eiddo agosaf. Oherwydd y pellter rhwng y datblygiad a natur a graddfa'r datblygiad, ni ystyrir y bydd y cynnig yn niweidiol i fwynderau presennol deiliad yr annedd.

Casgliad

Er bod y safle wedi ei leoli mewn lleoliad sensitif ac mewn lleoliad uchel y gellir ei weld o'r olygfa gyhoeddus, ystyrir bod y cynnig, o safbwynt ei gyd-destun a'i leoliad, yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o amgylch sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Argymhelliad

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn:

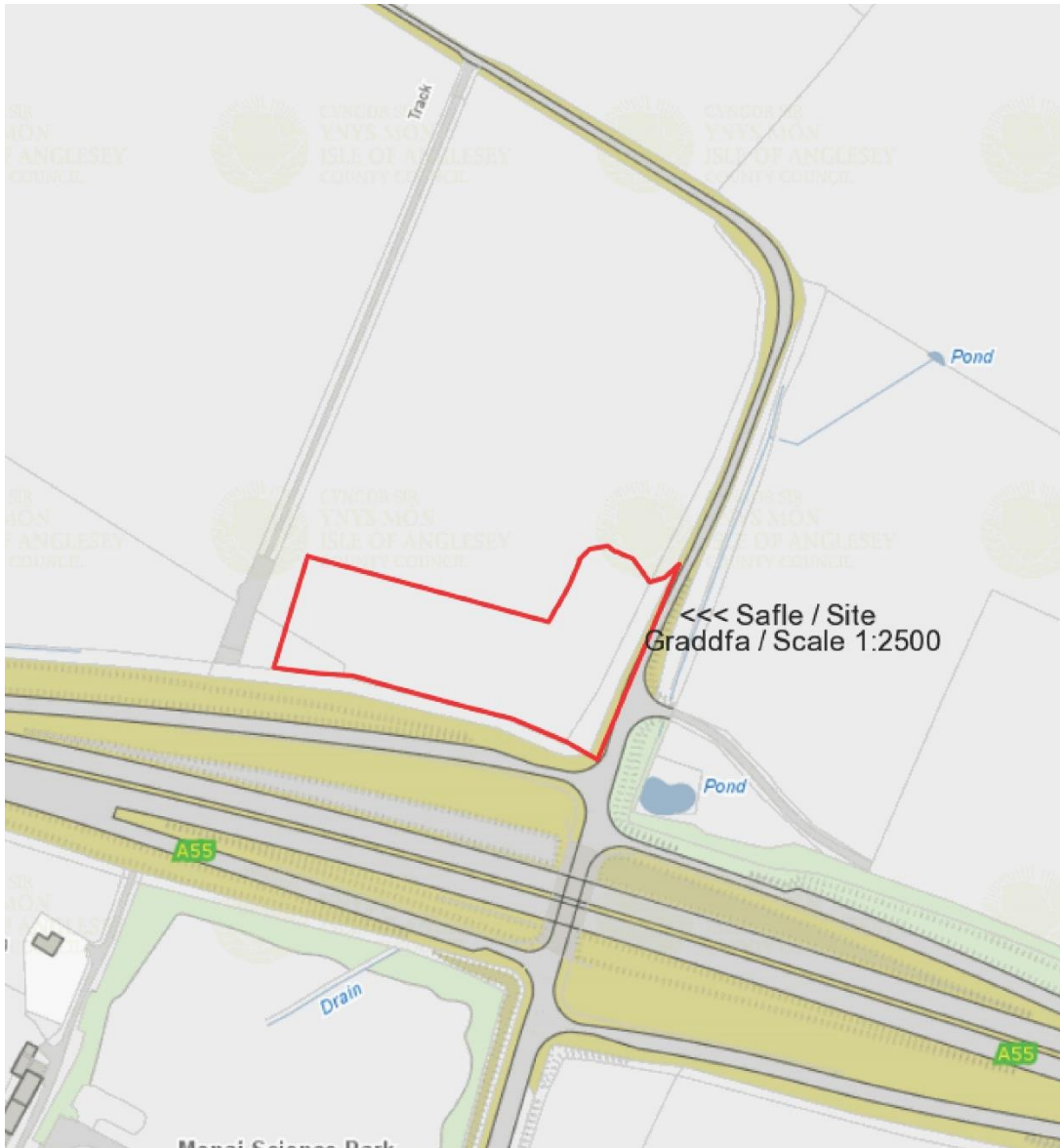
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2018/30

Ymgeisydd: Head of Service - Highways, Waste & Property

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu cyfleuster Parcio a Rhannu ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau datblygiad cysylltiedig ar dir ger / Full application for the formation of a Park and Share facility together with the construction of a new vehicular access and associated development on land adjacent to

Lleoliad: Cyffordd 7 / Junction 7, Gaerwen



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn sy'n cyflwyno'r cais hwn ac o'r herwydd, mae gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn un i adeiladu cyfleuster Parcio a Rhannu gan gynnwys creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â chyfleusterau cysylltiedig.

Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori amaethyddol ar hyn o bryd ac mae oddeutu 0.88 hectar.

Y bwriad yw creu Cyfleuster Parcio a Rhannu ger cerbydion Gwibffordd yr A55 i gyfeiriad y dwyrain gyda 116 o lecynnau parcio. Byddai mynedfa newydd i gerbydau'n cael ei darparu o'r briffordd gyhoeddus (yr A5152) i'r gogledd o gyffordd 7. Mae'r cynllun bloc a gyflwynwyd yn dangos llecynnau parcio wedi eu gwneuthur o bafin "grass-crete", gydag wyneb tarmacadam ar yr ardaloedd ble byddai cerbydau'n mynd a dod, mesurau teneuo dŵr wyneb ar ffurf pwll a chynigion ar gyfer tirlunio. Mae'r cynnig yn cynnwys lle i storio beics, 6 o bwyntiau gwefru trydanol ac un arhosfan bysus a fyddai'n cael ei defnyddio i gludo gweithwyr adeiladu i safle Wylfa Newydd.

Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynnig yn cydymffurfio ai peidio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fedrir ei gyfiawnhau yn y lleoliad hwn, a fydd yn cael effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos, mwynderau'r ardal a diogelwch ar y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Policy PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyredd
Policy PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Policy PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 12: Wylfa Newydd - Cyfleusterau Parcio a Theithio a Pharcio a Rhannu
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)
 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
 Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
 Wylfa Newydd: Canllawiau Cynllunio Atodol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
CADW	Mae safle'r cais wedi'i leoli oddeutu 140m i'r de-ddwyrain i safle Heneb Gofrestredig "SAM" AN120 Capel Eithin a'r Fynwent. Daeth yr asesiad archeolegol a gynhaliwyd wrth ddesg i'r canlyniad na fydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at gynydd o ran lefelau sŵn ac na fydd ychwaith yn cael effaith weledol ar yr heneb; fodd bynnag, câi'r goleuadau effaith weledol ar yr heneb yn ystod oriau'r nos. O'r herwydd, cesglir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael rhywfaint, ond dim llawer, o effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas yr heneb gofrestrredig AN120. Mae CADW'n cytuno â'r asesiad hwn.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad ond rhaid cael amod mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir. Dylai'r holl ddŵr wyneb pibellog basio drwy seiffon olew. Disgrifir yr ystyriaethau o ran cael gwared ar wastraff.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Disgrifir y darpariaethau a'r ystyriaethau perthnasol o ran polisiau cynllunio, sef PCYFF1, PCYFF2 a'r polisiau allweddol sy'n ymwneud â chyfleusterau parcio a rhannu sef PS4, Polisi TRA1, Polisi PS9 a Pholisi PS12. Mae'r sylwadau'n nodi agweddau o'r datblygiad y mae angen i'r swyddog achos roi sylw iddynt ac agweddau eraill lle nad yw'r cynnig efallai'n cyd-fynd â pholisi cynllunio a chaiff y rhain eu hasesu ym mhrif gorff yr adroddiad isod.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dylai'r mesurau a nodir yn yr Adroddiad Ecolegol liniaru'r effeithiau ar y rhywogaethau a ddiogelir. Dylai'r mesurau gwella yn yr adroddiad arwain at enillion o ran bioamrywiaeth a hynny'n unol â dyletswydd y Cyngor dan Deddf yr Amgylchedd Cymru 2016.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Disgrifir ystyriaethau o ran oriau gwaith a thorri'r graig.
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu

Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu
Cyngor Cymuned Llanfihangel-sceifiog Community Council	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu
Dwr Cymru Welsh Water	Nid oes bwriad i sefydlu unrhyw gysylltiadau newydd i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac o'r herwydd, nid oes unrhyw sylwadau.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd gwrthwynebiad dros dro oherwydd nad oedd digon o wybodaeth wedi ei chynnwys gyda'r cais i benderfynu beth sy'n cael ei gynnig a'r modd y byddai hyn yn effeithio diogelwch gweithredol wrth Gyffordd 7 yr A55.
Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd / Head of Service - Highways	Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu
GCAG / GAPS	Oherwydd fod Heneb Capel Eithin mor agos i'r safle, mae posibilrwydd y bydd gweddillion o un neu ragor o'r cyfnodau hyn yn bodoli o fewn safle'r cais. Argymhellir camau lliniaru ar ffurf 'strip' cyn cychwyn ar y gwaith datblygu, mapiau a chofnodiadau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae Polisiâu PCYFF3, PCYFF4, LANDMAP a dogfennau'n ymwneud a Chymeriad Tirwedd yr ardal yn dweud bod angen i'r datblygiad ymdoddi i'r ardal o'i gwmpas ac y dylid osgoi datblygiad ymwithiol ar hyd coridorau trafndiaeth pwysig. Gyda'r amodau a argymhellir, bydd y cynllun tirweddu'n sgrinio ac yn integreiddio'r safle i'r ardal o'i gwmpas ac yn lleihau golygfeydd o'r datblygiad ond ni fydd hynny'n digwydd am oddeutu 5-10 mlynedd.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Anfonwyd llythyrau ac ddeiliaid eiddo cyfagos a gosodwyd rhybuddion ar y safle. Daeth y cyfnod ymgynghori cyhoeddus i ben ar 16.02.19.

Derbyniwyd un llythyr a oedd yn mynegi pryderon am y rhesymau canlynol:

- Nid yw'r cyflwyniad/achos strategol a'r Asesiad Trafnidiaeth yn cydnabod y ffaith bod y parc gwyddoniaeth yn debygol o dyfu'n sylweddol dros y 10 mlynedd nesaf a'r effaith a gaiff y cyfleuster ar y cynlluniau hyn ar gyfer twf.
- Er bod y cynnig yn un ar gyfer oddeutu 100 o geir yn unig, gellid ymestyn y nifer yn y dyfodol.
- Dywed y cyflwyniad y bydd llwybr aml-ddefnydd yn cysylltu'r datblygiad gyda Gaerwen, dywed awdur y llythyr nad oeddynt yn gwybod am y fath gynllun. Fel mae'n sefyll rwan, mae'r ffordd gyswllt rhwng y safle a'r pentref yn gwbl amhriodol ar gyfer beicio/cerdded.
- Pam fyddai'r llywodraeth yn ariannu cyfleuster parcio sy'n gwasanaethu datblygwr preifat.

- Gofyn a fyddai'n datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar yr ystlumod trwyn pedol yn y parc gwyddoniaeth neu ddyfrgwn sy'n mynd a dod o SAC.

Codwyd cwestiynau mewn perthynas â'r dull o deneuo dŵr wyneb.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhagarweiniad Mae'r cynnig yn un ar gyfer cyfleuster parcio a rhannu a fyddai'n cael ei ddefnyddio gan y cyhoedd yn bennaf ond hefyd ar sail ategol gan weithwyr adeiladu datblygiad Wylfa Newydd. Mae achos strategol yr ymgeisydd yn nodi'r angen am y cynnig o safbwynt y ddwy agwedd hon a cheir crynodeb isod. Yn y naill achos a'r llall, byddai'r datblygiad yn darparu cyfleuster parcio a chyfarfod ac yna rannu siwrnai gyda hynny'n lleihau nifer y siwrneiau a hyd y siwrneiau mewn ceir preifat. Yr achos strategol a wneir ar gyfer cyfleuster parcio a rhannu ar gyfer y cyhoedd yn gyffredinol yw bod tystiolaeth o'r angen am gyfleuster o'r fath i wasanaethu gorllewin a de'r Ynys a'r A55, bydd y datblygiad yn lliniaru yn erbyn yr arfer gyfredol o barcio mewn modd anghymdeithasol ac anghyfreithlon a'r problemau sy'n codi o ganlyniad ac mae safle'r cais ar gael ac yn addas ar gyfer y datblygiad. Byddai'r cyfleuster hefyd yn darparu cyfle ategol i weithwyr sy'n byw yn lleol gyfarfod a rhannu ceir ar gyfer siwrneiau neu ddal bws gwennol Horizon yn ystod y gwaith o adeiladu a gweithredu Gorsaf Bŵer Niwclear Wylfa Newydd ac fe ddewiswyd y lleoliad yn seiliedig ar wybodaeth a gafwyd gan Horizon o ran lleoliad gweithwyr o'r fath. Nid yw'r cynnig yn angenrheidiol ar gyfer adeiladu neu weithredu Wylfa Newydd ac nid yw wedi cael ei gynnwys yn unrhyw un asesiadau neu gynlluniau'r prosiect hwnnw sydd yn cynnig mesurau i gwrdd â'i amcanion rheoli traffig heb ddibynnu mewn unrhyw fodd ar y cynnig hwn.

Ystyriaethau Polisi Yn unol ag adran 38(6) Deddf Prynu drwy Orfodaeth (2004), mae angen sicrhau bod ceisiadau cynllunio'n cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu a fabwysiadwyd oni bai fod ystyriaethau cynllunio perthnasol sy'n nodi fel arall.

O ran y cynnig, mae'n berthnasol asesu'r darpariaethau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n ymwneud â datblygiadau Parcio a Rhannu ar gyfer y cyhoedd yn gyffredinol, sef polisïau PS4 a TRA1 a hefyd polisïau PS9 a Polisi PS12 sy'n ymwneud yn benodol â datblygu'r orsaf bŵer niwclear newydd yn Wylfa Newydd. Yn ogystal, mae ystyriaethau o ran polisïau cynllunio mwy generig sy'n berthnasol i bwnc yr adroddiad hwn.

Mae safle'r cais yn cynnwys safle tir glas sydd wedi'i leoli yn y cefn gwlad. Mae Polisi PCYFF1 yn hyrwyddo datblygiad y tu mewn i ffiniau datblygu ac yn gwrthwynebu datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu oni bai fod hynny'n cydymffurfio â pholisïau penodol yn y cynllun neu â pholisïau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yn y cefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi PS 5 a PPW hefyd yn ffafrio datblygu tir a ddatblygwyd o'r blaen mewn lleoliadau priodol.

Dywed Polisi TRA1(2) y bydd y cynigion a restrir yn y meini prawf yn cael ei caniatáu i hwyluso'r trosglwyddiad o un dull teithio i un arall ac i leihau trafndiaeth a dibyniaeth ar geir ac ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â pholisïau eraill yn y cynllun. Mae'r meini prawf hyn yn cynnwys cyfleusterau ar gyfer parcio a rhannu mewn lleoliadau priodol neu ger aneddiadau ar y rhwydwaith priffyrdd strategol. Mae'r gofynion yn adlewyrchu polisi PS 4 a polisi cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru a TAN18 sy'n ceisio lleoli datblygiadau mewn modd sy'n lleihau'r angen i deithio mewn ceir preifat ac i hwyluso mynediad drwy gerdded, beicio a chlundiant cyhoeddus. Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r maen prawf hwn oherwydd nid yw wedi ei leoli o fewn anheddiad ac nid yw'n agos ag yr anheddiad agosaf, sef Gaerwen. Fel yr eglurwyd, mae polisi PS12 hefyd yn berthnasol oherwydd y cysylltiad rhwng y datblygiad a Wylfa Newydd ac mae maen prawf 1i y polisi hwn yn adlewyrchu TRA1 ond unwaith eto, nid yw'r cynnig yn cyd-fynd â'i ddarpariaethau oherwydd nid yw safle'r cais o fewn, neu yn ymyl ffin unrhyw anheddiad – mae'r ffin honno beth pellter i'r de-ddwyrain o safle'r cais. Er bod yr ystyriaethau polisi hyn yn pwysu yn erbyn y datblygiad arfaethedig, mae'n ystyriaeth berthnasol bod y rhan fwyaf o'r parc gwyddoniaeth wedi

cael ei adeiladu ar y tir sydd rhwng yr anheddiad a safle'r cais i fyny ar ochr ddeheuol yr A55. Er nad yw hyn yn cwrdd yn llwyr â gofynion polisïau TRA1 a PS12, mae'r safle yn weledol yn cysylltu'r parc gwyddoniaeth i'r de sydd, fel y nodwyd yn y gwrthwynebiad, yn debygol o ddatblygu'n sylweddol yn ystod y 10 mlynedd nesaf a bydd yn cael yr effaith o drefoli ymhellach yr ardal o gwmpas safle'r cais. Mae pa mor dderbyniol fyddai cyflwyno, o safbwynt y dirwedd ac o safbwynt gweledol, ddatblygiad ar ochr ogleddol yr A55 sydd heb ei datblygu ac y gellir ei ystyried fel rhan o'r cefn gwlad yn cael sylw pellach yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â thirwedd.

Mae ail ran y polisi hwn, sef rhan 1ii PS12 yn caniatáu mwy o hyblygrwydd a hefyd yn caniatáu datblygiadau parcio a rhannu mewn lleoliadau eraill ar hyd yr A5/A55 nad ydynt o fewn, neu yn ymyl aneddiadau mewn achosion ble mae'r safle'n rhan o ymagwedd gynhwysfawr tuag at liniaru effeithiau'r prosiect cyfan o safbwynt trafndiaeth. Y disgwyliad yn y polisi yw y bydd lleoliadau o'r fath yn cymryd i ystyriaeth y ffaith fod y cyngor yn ffafrio safleoedd sy'n agosach at ganolfannau a bod y cynnig yn rhoi sylw dyledus i ystyriaethau tirlunio ac amgylcheddol ac y gellir teithio i'r safle trwy ddefnyddio dulliau cynaliadwy megis cludiant cyhoeddus a beicio. Fel yr eglurwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, nid yw'r cynnig yn uniongyrchol gysylltiedig â Datblygiad Wylfa Newydd ac yn amodol ar y Gorchymyn Caniatâd Datblygu (y "DCO"), ond rhagwelir y bydd y cyfleuster yn cael ei ddefnyddio gan weithwyr adeiladu Wylfa Newydd ar sail ategol i'w brif bwrpas, sef defnydd gan y cyhoedd yn gyffredinol. Cafodd cynigion tebyg eu cymeradwyo yn Four Crosses, Porthaethwy a Stad Ddiwydiannol Bryn Cegin yng Ngwynedd. O'r herwydd, ac o ystyried yr achos dros angen a ddarparwyd gan yr ymgeisydd, ystyrir bod y cynnig yn cwrdd â'r gofynion polisi, hynny yw, mae'n rhan o ymagwedd gynhwysfawr y cyngor tuag at liniaru effeithiau trafndiaeth prosiect cyffredinol Wylfa Newydd. Mae'r ymagwedd hon hefyd yn cyd-fynd â maen prawf (10) o PS0 sy'n cyfeirio at Gyfleusterau Seilwaith Cymunedol ac mae cyfleusterau parcio a theithio'n cael eu nodi fel enghraifft o ddatblygiad lle y dylid, os oes modd, leoli cyfleusterau o'r fath a'u dylunio mewn modd sy'n golygu eu bod ar gael i'r gymuned eu defnyddio yn ystod y cyfnod adeiladu ac ar ôl hynny – sef defnydd etifeddol. Yn ogystal, mae pwyslais cryf yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer yr Orsaf Niwclear Newydd yn Wylfa ar hyrwyddo defnydd etifeddol wedi i gyfnod adeiladu Wylfa Newydd ddod i ben.

O ran disgwyliad y cyngor y byddai cyfleusterau o'r fath yn cael eu lleoli'n agosach at ganolfannau, mae'r ymgeisydd, fel rhan o'r cyflwyniad, wedi darparu asesiad dilyniannol sy'n cyfiawnhau pam eu bod o'r farn na fyddai modd lleoli'r datblygiad arfaethedig ar safleoedd eraill a nodwyd yn y cyffiniau sydd yn ymyl neu'n agosach at ffin anheddiad Gaerwen. Y casgliad y deuir iddo yw mai'r safle y sonnir amdano yn yr adroddiad hwn yw'r mwyaf addas oherwydd ceir mynediad uniongyrchol i'r A55, mae modd ei gyflawni yn ystod yr amserlen angenrheidiol oherwydd mai'r cyngor yw perchennog y tir/mae cyflwr y ddaear yn ffafriol ac oherwydd y gellir lliniaru'n erbyn y gwendidau a nodwyd.

Dywed Maen Prawf 1ii hefyd bod angen i gyfleusterau parcio a rhannu fod yn hygyrch drwy ddulliau teithio cynaliadwy. Roedd y cais cynllunio a gyflwynwyd yn wreiddiol yn cynnwys llwybr troed / beicio o gylchfan yr A5 ar hyd yr A5152 i safle'r cais. Cafodd y rhan honno o'r cynnig ei adael allan o'r cynlluniau diwygiedig oherwydd nad oes troedffordd neu fynediad i gerddwyr i safle'r cais mwyach er y bydd cyfleusterau'n parhau i fod ar gael i storio beics. I gyfiawnhau'r ymagwedd hon, cafwyd trafodaethau gyda chydranddeiliaid mewn perthynas â'r cyfleuster rhannu a pharcio presennol yn St Tysilio, Llanfair PG a dywedwyd nad oes unrhyw dystiolaeth fod y fynedfa i gerddwyr i'r cyfleuster hwnnw'n cael ei defnyddio. Yn wyneb y ffaith fod cymuned Gaerwen yn llai, dywed yr ymgeisydd nad yw'n debygol y bydd llawer o ddefnydd yn cael ei gwneud o fynedfa i gerddwyr, felly nid oes darpariaeth ar gyfer troedffordd. Yn ychwanegol at hyn, eglurir yng nghyflwyniad yr ymgeisydd, yn seiliedig ar Strategaeth Bws Gwennol Horizon a gyflwynwyd fel rhan o'r DCO, na fyddai ond disgwyl i weithwyr gerdded i'r cyfleuster petaent yn byw o fewn 600m iddo ond nid oes unrhyw eiddo a allai letya gweithwyr o fewn y pellter hwnnw ac o'r herwydd, ni ragwelir y byddai unrhyw weithwyr yn cerdded i'r cyfleuster i ddal y bws gwennol.

Tirwedd O ran tirwedd, mae safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol sydd wedi ei leoli ar ochr ogleddol yr A55 ac, yn weledol, gellir ystyried ei fod yn ffurfio rhan o'r cefn gwlad. Mae Ymgynghorydd Tirwedd y cyngor wedi dwyn sylw at bolisïau cynllunio perthnasol a'r angen i integreiddo'r datblygiad i'r ardal o'i gwmpas ac osgoi datblygiad ymwithiol ar hyd goridoriau trafndiaeth pwysig. Nid oes gan Swyddog

Tirwedd y cyngor unrhyw wrthwynebiadau o ran yr effaith ar y dirwedd ond nodir y bydd yn cymryd 5-10 mlynedd i'r gwaith tirwedd sgrinio'r datblygiad a'i integreiddio i'r ardal o'i gwmpas.

Heneb Gofrestredig ac Archeoleg Mae ardal y cais rhyw 140m i'r de-ddwyrain o Heneb Gofrestredig "SAM" safle Capel Eithin a'r Fynwent. Wrth ystyried ceisiadau datblygu sy'n effeithio ar henebion cofrestredig neu weddillion archeolegol eraill o bwys cenedlaethol, dylai fod rhagdybiaeth o blaid sicrhau eu cadwraeth ffisegol ble y maent, h.y. rhagdybiaeth yn erbyn cynigion a fyddai'n eu haltro neu'n achosi difrod sylweddol iddynt neu a fyddai'n achosi niwed i'r ardal o'u cwmpas. Mae CADW yn cytuno gyda'r casgliadau y daethpwyd atynt yn y papurau a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, sef y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol fechan, ond nid sylweddol ar y SAM. Byddai'r effaith andwyol fechan yn cael ei hachosi gan y goleuadau yn ystod y nos ac argymhellwyd amod cynllunio i liniaru'r effeithiau bychan hyn ar y SAM i'r graddau y mae hynny'n bosib. Yn wyneb yr ystyriaethau hyn, ystyrir bod yn cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau y soniwyd amdanynt uchod.

Oherwydd bod y SAM mor agos, mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn dweud bod posibilrwydd cryf fod gweddillion archeolegol yn bresennol ond maent yn fodlon â'r cynigion gyda'r camau lliniaru a argymhellir.

Ystyriaethau Prifffyrdd Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd gwrthwynebiad dros dro gan Briffyrdd LIC ar y sail nad oedd digon o wybodaeth wedi cael ei chyflwyno gyda'r cais i wneud penderfyniad ar yr hyn sy'n cael ei gynnig a'r modd y byddai'n effeithio ar weithrediad diogel cyffordd 7 yr A55 a deellir bod yr ymgeisydd yn ymgynghori ar y mater hwn. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law gan Adain Briffyrdd y cyngor ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Mae gwrthwynebiadau a gyflwynwyd gan y parc gwyddoniaeth o ran effeithiau twf y parc gwyddoniaeth dros y 10 mlynedd nesaf wedi cael eu cyfeirio i Adain Briffyrdd y cyngor a Phriffyrdd LIC i'w hystyried.

Effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos Mae effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos yn cael ei ystyried yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dylid rhoi sylw penodol i faen prawf 6 a ddywed y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliaid tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill. Mae'n bosibl y câi'r datblygiad effaith o ran sŵn, aflonyddwch cyffredinol a goleuadau ar fwynderau preswyl oherwydd shifftiau nos a'r ffaith y byddai gweithwyr adeiladu'n defnyddio'r cyfleuster yn ystod y nos. Mae asesiad sŵn wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n egluro nad yw'r datblygiad, oherwydd sgrinio a'r pellter o'r eiddo preswyl agosaf (190m i'r de a 350m i'r gogledd), yn debygol o gael effaith annerbyniol oherwydd sŵn. Mae'r eiddo preswyl agosaf yn ddaliadau amaethyddol bychan, felly byddai mwy o weithgarwch cyffredinol yn yr unedau hyn na mewn eiddo preswyl cyffredinol. Hefyd, mae'r parc gwyddoniaeth i'r de o'r A55 yn sefydliad masnachol. Gall y ffaith bod safle'r cais yn weddol ynysig a'r ffaith ei fod yn cydweddu gyda'r defnydd sy'n cael ei wneud o'r tir o'i amgylch gael ei hystyried fel rhywbeth sydd o blaid y datblygiad.

Ecoleg Cyflwynwyd Asesiad Ecolegol gyda'r cais cynllunio sy'n ystyried effeithiau'r datblygiad ar safleoedd a rhywogaethau gwarchoddedig ac mae'n cynnwys mesurau lliniaru a gwella ar gyfer cyfnod adeiladu'r datblygiad ac mae Ymgynghorydd Ecolegol y cyngor a CNC yn fodlon â'r manylion hyn. Bydd cynllun tirlunio a fydd yn cynnwys mesurau i ychwanegu at rywogaethau cynhenid yn yr Asesiad Ecolegol yn welliant o'r math sy'n ofynnol dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Yr un modd, wrth ystyried gwrthwynebiadau'r parc gwyddoniaeth, mae Ymgynghorydd Ecolegol y cyngor o'r farn y bydd y gwelliannau hynny o ran bioamrywiaeth yn cael effaith gadarnhaol ar yr ystlumod trwyn pedol y cyfeiriwyd atynt yn y gwrthwynebiadau ac na fydd yn cael effaith sylweddol ar y diddordebau ecoleg eraill y cyfeirir atynt.

Ystyriaethau Eraill Derbyniwyd gwrthwynebiad gan y parc gwyddoniaeth cyfagos ac mae rhai o'r materion a godwyd wedi cael sylw eisoes yn yr adroddiad uchod neu'r mae'r corff perthnasol yr ymgynghorir â nhw wedi cyfeirio atynt. O ran draenio, roeddem yn disgwyl am wybodaeth ychwanegol ar ffurf strategaeth ddraenio a chyfrifiadau ategol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond mae'r ymagwedd o deneuo'r llif dŵr wyneb i mewn i ffrwd yn dderbyniol mewn egwyddor. Yn gyffredinol, mae'r

gwrthwynebiadau ymwneud ag effaith bosibl y datblygiad ar y parc gwyddoniaeth ac fel yr eglurwyd yn yr adroddiad, ac yn amodol ar dderbyn sylwadau gan yr ymgynghoreion hynny nad ydynt wedi ymateb hyd yma, nid yw hwn yn fater a fyddai'n arwain at argymhellriad o wrthod. Ni fedrir rhoi llawer o bwysau ar yr haerriad y gellid cyflwyno cais pellach am estyniad i'r cyfleuster unwaith y byddai egwyddor y datblygiad wedi cael ei sefydlu oherwydd mae'n rhaid ystyried pob cais yn ôl ei rinweddau unigol.

Casgliad

Mae'n amlwg bod yna ystyriaethau cynlluniau perthnasol a fyddai'n rhagdybio yn erbyn y datblygiad arfaethedig o safbwynt polisi, sef y lleoliad yn y cefn gwlad i fwrdd o ffin ddatblygu anheddiad Gaerwen a diffyg cysylltedd drwy ddulliau teithio cynaliadwy. Fodd bynnag, mae'r cynnig yn rhan o strategaeth gynhwysfawr yn seiliedig ar dystiolaeth o angen a chyfiawnhad ar gyfer lleoliad a ffurf y datblygiad fel sail ar gyfer lleihau tagfeydd traffig ar yr A55 ac, yn ategol, gallai'r cyfleuster hefyd liniaru effeithiau datblygiad Wylfa Newydd. Byddai'r cynnig felly'n cyd-fynd â pholisïau cynllunio sy'n ceisio sicrhau bod cyfleusterau o'r fath yn cael eu lleoli a'u dylunio mewn modd sy'n golygu y byddant ar gael i'r gymuned eu defnyddio yn ystod y cyfnod adeiladu a hefyd yn darparu defnydd etifeddol. Yn ogystal, caiff amgylchiadau lleddfol eu disgrifio yn yr adroddiad gan gynnwys presenoldeb ac effaith drefoli'r parc gwyddoniaeth cyfagos, cydnawsedd y cynnig â'r defnydd sydd eisoes yn cael ei wneud o dir cyfagos a'r camau lliniaru a gynigir i sgrinio ac integreiddio'r datblygiad yn y tymor canol. Gan gymryd yr holl ffactorau perthnasol hyn i ystyriaeth, ac yn amodol ar dderbyn sylwadau gan yr ymgynghoreion sydd heb ymateb eto, argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir bod y datblygiad yn cyfrannu tuag at Gymru sy'n fwy llewyrchus a gwydn a hynny oherwydd y gwelliannau sy'n cael eu cynnig o safbwynt economaidd a bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad.

Argymhellriad

Ar yr amod y ceir sylwadau gan yr ymgynghoreion sydd eto i ymateb, Caniatáu'r cais gyda'r amodau canlynol (ac unrhyw amodau ychwanegol a argymhellir gan yr ymgynghoreion hyn):

(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 gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

**Y Tir Angenrheidiol ar gyfer y Datblygiad 6211/LP/102 Adolygiad A
Amlinelliad o'r Safle gyda'r Lefelau Cyfredol 6211/LP/103
Trefniadau Cyffredinol a Lleoliad 6211/GA/101 Adolygiad C
Croestoriadau o'r Trefniadau Cyffredinol 6211/XS/101
Manylion Cyffredinol 6211/GA/104
Trefniadau Cyffredinol 6211/GA/103
Datganiad Dyluniad a Mynediad 22/01/19 0.02
Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Tachwedd 2018)
Asesiad Archeolegol o Ddesg – Safleoedd Parcio a Rhannu Gwynedd ac Ynys Môn: Gaerwen
B1801A.01
Gwerthusiad Sŵn 18 Ebrill 2018**

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

(03) Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r argymhelliad sydd wedi'i gynnwys yn yr Adroddiad Ecoleg YGC a gyflwynwyd ar 02/08/2018.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw rywogaethau gwarchoddedig yn cael eu diogelu.

(04) Er y cynllun tirlunio (6211/GA/101 Rev C) bydd y safle yn cael ei dirlunio a bydd coed a llwyni yn cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn yn cael ei wneud wrth fodd llwyr yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad. Bydd y coed a'r llwyni yn cael eu cynnal am oes y datblygiad. Os bydd unrhyw goed neu llwyni yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn bydd coed o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol.

Rheswm: Gwarchod cymeriad y safle a'r ardal o'i gwmpas

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu (gan gynnwys tyllau archwilio, tynnu uwchbridd neu waith tir arall) yn digwydd tan y bydd manyleb o waith archeolegol wedi'i chyflwyno a'i chadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a), yn cael ei gyflwyno i ac yn cael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 12 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau:

1) Sicrhau bod rhaglen briodol o waith archeolegol yn cael ei gweithredu'n unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MAP 2: Rheoli Prosiectau Archeolegol a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (ClfA).

(06) Bydd manylion llawn yr holl oleuadau allanol arfaethedig sydd i'w defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd unrhyw waith adeiladu neu weithredoedd arall yn dechrau. Bydd y 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 llacharedd 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: Gwarchod mwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos, lliniaru effeithiau'r datblygiad ar yr ardal o gwmpas yr Heneb Gofrestredig a rhywogaethau a ddiogelir.

(07) Bydd y gwaith adeiladu ond yn cael ei wneud 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.

(08) Bydd yr holl ddŵr wyneb o'r ardaloedd ble mae traffig ar y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei ollwng drwy seiffon tanwydd cyn y bydd yn llifo i'r system ddraenio dŵr wyneb. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn, gan gynnwys manylion am gapasiti'r seiffon tanwydd y bwriedir ei osod yn y datblygiad, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y systemau fel y cânt eu cymeradwyo ar bapur dan ddarpariaethau amod hwn yn cael eu gosod a byddant yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Atal dŵr wyneb rhag cael ei lygru.

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.

Rhif y Cais: DIS/2019/7

Ymgeisydd: Isle of Anglesey County Council

Bwriad: Cais i ryddhau amod (08) (rheoli amgylcheddol ar gyfer gwaith adeiladu) o ganiatâd cynllunio 12LPA1003F/FR/CC/ Application to discharge condition (08) (construction environmental plan) of planning permission 12LPA1003F/FR/CC

Lleoliad: Castle Meadow, Biwmares/Beaumaris



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Amod wedi'i Ryddhau yn Rhannol / Condition Partially Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol ac mae ar ran o dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ryddhau amod 08 oddi ar ganiatâd cynllunio 12LPA1003F/FR/CC. Cyflwynwyd y cais ar gyfer gosod dwy beipen mewn perthynas â'r gwaith Lliniaru Llifogydd ym Miwmares. Cymeradwywyd y cais ar 06/09/2018. Dywed amod 08:

Ni fydd unrhyw waith datblygu, gan gynnwys gwaith dymchwel, yn cael ei wneud hyd oni fydd cynllun rheoli amgylcheddol ar gyfer y gwaith adeiladu (CEMP) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Glynir wrth y cynllun a gymeradwywyd drwy gydol y gwaith adeiladu.

Mater(ion) Allweddol

P'un a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ddigonol i ryddhau gofynion yr amod.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gwybodaeth yn dderbyniol a caiff yr amod ei ryddhau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim Gwrthwynebiad

Ni roddwyd unrhyw gyhoedduswydd i'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddyd amod ar y caniatâd er mwyn gwarchod cynefinoedd ac unrhyw rywogaeth a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

Fel rhan o'r cais cyfredol, cyflwynwyd Cynllun Lliniaru ar gyfer Ymlusgiaid, Adar a Gwrychoedd. Ymgynghorwyd ag Ecolegydd y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru ac roeddynt yn fodlon i'r amod gael ei ollwng a bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Adeiladu.

Casgliad

Ystyrir bod y Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Adeiladu a gyflwynwyd yn dderbyniol. O'r herwydd, gellir gollwng yn rhannol amod 08 o gais cynllunio 12LPA1003F/FR/CC. Ni fydd yr amod yn

cael ei ollwng yn llwyr hyd oni fydd y gwaith adeiladu wedi cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Adeiladu.

Argymhelliad

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.