Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 1 MAI 2019 am 1.00 y.p.	WEDNESDAY, 1 MAY, 2019 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor — Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Ebrill, 2019.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 15 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 17 Ebrill, 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 17 - 18)

6.1 FPL/2018/52 – Clwb Rygbi Caergybi, Ffordd Bryn Y Mor, Y Fali

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 19 - 44)

7.1 30C225K/ECON – Treetops Country Club, Tynygongl

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

7.3 FPL/2019/13 – Mast Teleffon, Nebo

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 45 - 52)

11.1 HHP/2019/63 – Bryn Arfon, Lôn Pant y Cydun, Benllech

11.2 HHP/2019/67 – Glan Menai, Pen Lon, Niwbwrch

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 53 - 80)

12.1 FPL/2019/51 – Preswylfa, Y Fali

12.2 FPL/2019/31 - Ty Mawr, Pentraeth

12.3 FPL/2019/9 – Maes y Coed, Ffordd y Ffair, Porthaethwy

12.4 28C527B/VAR/ENF – Maes Carafannau Afallon, Llanfaelog

12.5 DIS/2019/20 – Cyffordd Star, Star

12.6 DIS/2019/28 – Cyffordd Star, Star

12.7 DIS/2019/24 – Maes yr Ysgol, Caergybi

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 3 Ebrill 2019

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams. Cynghorydd R A Dew – Aelod Portffolio – Cynllunio.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (IWJ), Uwch Swyddog Cynllunio (Gorfodi) (JR), Cynorthwywyr Cynllunio, Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Glyn Haynes
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Margaret M Roberts (ar gyfer cais 12.2); Ieuan Williams (ar gyfer ceisiadau 12.2 & 12.8); Dafydd R Thomas (ar gyfer cais 7.1).

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Cafwyd datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn:-

Bu’r Cynghorydd Richard O Jones ddatgan diddordeb sy’n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.6.

Mrs Nia Jones, Rheolwr Datblygu Cynllunio mewn perthynas â cheisiadau 12.3, 12.4 a 12.5.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Mawrth, 2019 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 **YMWELIADAU SAFLE**

Cadarnhawyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 20 Mawrth, 2019 fel cofnod cywir.

5 **SIARADWYR CYHOEDDUS**

Cafwyd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 12.2. a 12.8.

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

6.1 FPL/2018/57 – 6.1 FPL/208/57 – Cais llawn i godi 46 o anheddau ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Parc Tyddyn Bach, Caergybi

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan Aelod Lleol. Penderfynodd y Pwyllgor, yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mawrth 2019 i gynnal ymweliad safle ac fe gynhaliwyd yr ymweliad safle ar 20 Mawrth, 2019. Mae cynlluniau diwygiedig bellach wedi eu derbyn sy'n cael eu hymgynghori arnynt a rhagwelir y bydd y cais yn cael ei gyflwyno i gyfarfod mis Mai y Pwyllgor.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

7 **CEISIADAU'N CODI**

7.1 46C622/ENF – Cais llawn ar gyfer creu estyniad i'r cwrtil ynghyd â chadw'r adeilad fel garej ddomestig a swyddfa yn Y Borth, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Penderfynodd y Pwyllgor yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mawrth 2019 i gynnal ymweliad safle ac ymwelwyd â'r safle ar 20 Mawrth, 2019.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, Aelod Lleol ei fod yn cynrychioli Cyngor Cymuned Bae Trearddur yn y cyfarfod hwn. Diolchodd i'r Pwyllgor am gynnal ymweliad safle a nododd y bydd Aelodau bellach yn ymwybodol o faint y datblygiad a'i sensitifrwydd o fewn yr ardal AHNE. Mynegodd y Cynghorydd Thomas fod adeilad ar y safle wedi ei ddymchwel ac i waith adeiladu gael ei wneud heb ganiatâd; felly mae'r cais yn un ôl-weithredol. Holodd pa neges mae hyn yn ei roi i'r cyhoedd bod pobl yn gallu adeiladu heb ganiatâd cynllunio a gofyn am ganiatâd ôl-weithredol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un i ymestyn cwrtil preswyl Y Borth, Ffordd Porthdafarch 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. Nododd fod yr adeilad yn strwythur un llawr a'i fod ar ôl troed yr adeilad blaenorol ac ystyrir bod dyluniad a graddfa'r adeilad yn dderbyniol yn y lleoliad

hwn. Nodwyd fod cynllun tirlunio wedi'i gyflwyno gyda'r cais a bydd hyn yn galluogi sgrinio datblygedig o'r eiddo presennol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd bod amod ychwanegol wedi'i osod ar unrhyw ganiatâd ar gyfer y cais yn nodi mai defnydd preifat yn unig a ganiateir ar gyfer y garej/tŷ.

Cyfeiriodd y Swyddog at y sylwadau a wnaed gan yr Aelod Lleol o ran y cais cynllunio ôl-weithredol ond rhaid i'r Awdurdod Cynllunio ddelio â cheisiadau o'r fath yn unol â gweithdrefnau cynllunio ac ni ellir cosbi ymgeiswyr.

Bu'r Cynghorydd Vaughan Hughes gefnogi'r sylwadau a wnaed gan yr Aelod Lleol o ran ceisiadau ôl-weithredol a gofynnodd i'r Swyddogion Cynllunio ysgrifennu unwaith eto at Lywodraeth Cymru yn mynegi'n gryf iddynt fod angen newid mewn deddfwriaeth mewn perthynas â cheisiadau ôl-weithredol. Gofynnodd y Cynghorydd Robin Williams hefyd i'r Deilydd Portffolio Cynllunio ysgrifennu at Lywodraeth Cymru mewn perthynas â'r angen i newid y polisïau o ran ceisiadau ôl-weithredol.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Dafydd Roberts at y ffaith fod y cais o fewn ardal AHNE a nododd gan fod yr adeilad blaenorol ar y safle wedi ei ddymchwel ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle bod yr adeilad newydd ôl-weithredol yn fwy nag ôl-troed yr adeilad blaenorol a bod crib yr adeilad hefyd yn uwch. Mynegodd y Cynghorydd Roberts ei fod yn ystyried y byddai datblygiad o'r fath yn cael effaith andwyol ar y tirlun. Holodd ymhellach a oes unrhyw ganllawiau er mwyn cyfyngu datblygiadau sy'n fwy na'r ôl-troed blaenorol o fewn ardal AHNE. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod angen ystyried pob cais cynllunio ar ei rinweddau ei hun a'i bod yn amhosibl gosod amodau ar raddfa datblygiadau o fewn AHNE gan ei bod yn dibynnu ar leoliad pob safle.

Holodd y Cynghorydd John Griffith pa fesurau y mae'r Awdurdod Cynllunio yn eu cymryd i fonitro'r defnydd o'r datblygiad yn Y Borth, Ffordd Porthdafarch, Caergybi o ran y defnydd posibl o'r eiddo/adeiladau. Ymatebodd y Swyddog Datblygu Cynllunio fod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am resymau gorfodi cais cynllunio ar adeilad ôl-weithredol. Dywedodd ei bod yn anffodus nad oedd gan yr Adran Gynllunio ddigon o Swyddogion Cynllunio nac adnoddau i allu ymweld â'r eiddo yn Y Borth, Ffordd Porthdafarch yn rheolaidd. Mae amod wedi'i osod ar unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais o ran defnydd y swyddfa/garej cartref.

Mynegodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Nicola Roberts ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle mai dim ond hanner yr adeilad fyddai'n cael ei ddefnyddio fel swyddfa/garej ond bod yna ran arall y gellid hefyd ei ddatblygu. Mynegodd bod angen i'r Swyddog Cynllunio fonitro datblygiadau ar y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU’N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR 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 OP/2018/1 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau a gosodiad y tir ger Penrhos Newydd, Llanfachraeth.

Cyfeiriwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau a gosodiad y safle. Dywedodd bod gohebiaeth ychwanegol yn gwrthwynebu’r cais wedi’i dderbyn, a rannwyd gydag Aelodau’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, a bod y materion hynny eisoes wedi derbyn sylw yn yr adroddiad i’r Pwyllgor. Nododd fod y Gwasanaeth Tân hefyd wedi ymateb ond nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau i’w gwneud ar y cais. Nododd y Swyddog ymhellach fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan drigolion lleol, sydd wedi eu nodi yn yr adroddiad, yn amlygu effeithiau’r datblygiad arfaethedig hwn ar amwynderau lleol. Dywedodd fod gosodiad yr annedd bellach wedi’i gyflwyno gan yr ymgeisydd a’i fod yn cydymffurfio â’r dyluniad a’r canllawiau pellter oddi wrth eiddo cymdogion. Bydd y rhan o’r eiddo arfaethedig sydd agosaf i eiddo’r cymdogion yn adeilad un llawr heb ffenestri yn wynebu’r eiddo. Mae opsiynau sgrinio ychwanegol hefyd wedi eu cynnig er mwyn gwella tirlun y safle. Mae’r datblygiad ger ardal yr AHNE ond yn dilyn asesid o’r manylion, ystyrir na fydd yn cael effaith andwyol ar yr ardal. Nododd y Swyddog ymhellach bod sylwadau bellach wedi eu derbyn gan yr Adan Dai ac ystyrir bellach bod y materion technegol yn dderbyniol.

Nodwyd y cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol o ganlyniad i bryderon am welededd o fynedfa’r safle. Mae’r gwrthwynebydd i’r cais wedi mynegi ei fod yn ystyried nad yw mesuriadau’r llain welededd wedi eu mesur o’r man cywir gan fod yr Awdurdod Priffyrdd yn mesur o’r gilfan o flaen y fynedfa i’r safle; mae’r gwrthwynebydd yn ystyried y

dylid mesur o’r fynedfa ei hun. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais blaenorol ar y safle wedi’i wrthod am resymau priffyrdd, mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y cais sydd gerbron y Pwyllgor ac mae’r Swyddogion Priffyrdd yn ystyried fod y mesur sydd wedi’i gymryd mewn perthynas â’r llain welededd yn dderbyniol. Dywedodd hefyd fod cytundeb cyfreithiol A106 wedi’i osod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir yn nodi bod angen cael gwared ar y garafán statig sydd wedi’i lleoli ar y safle. Mae’r argymhelliad yn un o gymeradwyo’r cais.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith fod y gwrthwynebydd, yn ei ohebiaeth, wedi cyfeirio at achosion penodol: Donoghue v Stevenson 1932, Kane v New Forest District Council 2001, Confensiwn Ewrop ar Hawliau Dynol. Holodd y Cynghorydd Griffith pa effaith mae achosion o’r fath yn eu cael ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor. Ymatebodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol nad yw’r achosion y cyfeirir atynt yn creu unrhyw faterion penodol o ran y cais hwn ond eu bod yn rhai cyffredinol y cyfeirir atynt wrth asesu unrhyw gais.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod wedi gofyn i’r cais gael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ganlyniad i bryderon gan yr eiddo cyfagos ac er mwyn eu galluogi nhw i annerch y Pwyllgor. Fodd bynnag, am ba bynnag reswm, nid oedd y gwrthwynebydd yn bresennol yn y cyfarfod.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid caniatáu’r cais ac eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda’r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad a bod cytundeb cyfreithiol adran 106 yn cael ei lofnodi ar gyfer cael gwared ar y garafán statig sydd ar y safle ar hyn o bryd.

12.2 30C225K/ECON – Cais amlinellol ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfadeiladau hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl yn Treetops, Country Club, Tynygongl.

Cyfeiriwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Dywedodd Mr Rhys Davies **(yn siarad o blaid y cais)** bod y cais hwn wedi’i gyflwyno ar ffurf amlinellol ar gyfer lleoli 25 caban gwyliau ynghyd â chodi cyfadeilad hamdden yn lle’r cyfleuster is-safonol sydd ar y safle ar hyn o bryd. Mae’r cais hefyd ar gyfer ffordd fynediad o Benllech i Frynteg yn hytrach nag o Lôn Bwlch a hynny mewn ymateb i gais y trigolion a fynychodd y digwyddiad ymgynghori cyhoeddus a drefnwyd mewn perthynas â’r cais hwn. Mae gosodiad y safle bellach wedi newid ac mae cynllun amlinellol manwl terfynol wedi’i gyflwyno fel rhan o’r cais. Nododd fod cyrtiau tennis arfaethedig wedi eu tynnu allan o’r cais mewn ymateb i bryderon lleol oherwydd materion posibl yn ymwneud â llifoleuadau. Mae manylion y fynedfa arfaethedig, manylion tirlunio a lleoliad y cabanau wedi eu cynnwys yn y cais er mwyn sicrhau ac ymateb i drafodaethau manwl â Swyddogion Cynllunio a thrigolion yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus. Mae materion cryf o blaid y cais h.y. buddion

economaidd i’r ardal; fe’i cefnogir gan bolisi cynllunio TWR3 a pholisïau cynllunio cenedlaethol a bydd y datblygiad yn creu 20 o swyddi. Dywedodd Mr Davies fod y safle presennol yn cael effaith andwyol ar amwynderau’r ardal, bydd y datblygiad newydd yn cyfuno unedau gwyliau o safon a chyfleusterau hamdden a fydd ar gael at ddefnydd pobl leol. Mae nifer o’r sylwadau a gafwyd cyn i’r cais gael ei gyflwyno bellach yn gefnogol o’r datblygiad.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Dafydd Roberts at adroddiad y Swyddog Cynllunio i’r Pwyllgor a dyfynnodd fod tabl 2.11 (Teipoleg Datblygiadau Carafanau Statig / Cabanau Gwyliau) Astudiaeth Sensitifrwydd Tirlun Parc Cenedlaethol Eryri, Gwynedd a Môn (Mawrth 2014) yn dynodi y byddai cynllun o tua 10 uned gwyliau yn fwy derbyniol ar safle o faint 1 hectar. Holodd sut y gellir cyfiawnhau lleoli 25 o unedau ar y safle. Ymatebodd Mr Rhys Davies fod yn rhad i’r datblygiad fod yn hyfyw i’r ymgeisydd a bydd y cyfleusterau ychwanegol ar y safle h.y. y gampfa a’r cyfleusterau pwll nofio ar gael at ddefnydd y cyhoedd.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith at sylwadau Adran Iechyd yr Amgylchedd nad yw’r datblygiad yn cydymffurfio â gofynion pellteroedd rhwng carafanau a nodir yn Neddf Safleoedd Carfanau a Rheoli Datblygiadau 1960. Ymatebodd Mr Rhys Davies fod y cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TWR 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd gan fod y cais yn un am gabanau ac nid carafanau.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, fel Aelod Lleol, bod maint y datblygiad yn bryder ac nad oedd yn addas i’r ardal. Dywedodd fod y safle yn rhy bell i alluogi pobl a fydd yn aros yn y cabanau i gerdded i draeth Benllech fel a nodir yn yr adroddiad. Byddant yn defnyddio eu cerbydau a fydd yn achosi problemau traffig pellach ar Lôn Bwlch, sy’n ffordd gul; cynhelir sêl cist car ger safle’r cais hwn bob dydd Sadwrn. Mae traffig trwm iawn ar y ffordd rhwng Brynteg a Benllech yn barod a byddai cael mwy o draffig o’r safle yn creu mwy o broblemau traffig. Dywedodd y Cynghorydd Roberts fod 3 cyfleuster tebyg yn yr ardal sy’n darparu unedau gwyliau. Roedd hi’n anghytuno y byddai buddion economaidd yn codi o ganlyniad i’r datblygiad gan fod pobl sy’n ymweld â chyfleuster o’r fath fel arfer yn dod â phethau gyda nhw ac na fyddant yn siopa’n lleol. Gofynnodd i’r Pwyllgor ymweld â’r safle.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, os yw’r Pwyllgor yn cytuno ymweld â’r safle y dylai Aelodau edrych ar yr ardal gyfagos gan fod cyfleusterau gwyliau eraill wedi eu cuddio. Holodd a oedd yr Awdurdod Cynllunio wedi ystyried effaith cronnus y traffig ar Sgwâr Benllech a gofynnodd am i’r dystiolaeth fideo a wnaed gan yr Awdurdod Priffyrdd yn ystod Gŵyl Banc mis Awst yn sgwâr Benllech gael ei ddangos yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts i’r Pwyllgor ymweld â’r safle am resymau gor-ddatblygu. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

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

12.3 DIS/2019/18 – Cais i ryddhau amod (04) (darparu datganiad a chynllun sy'n dangos dull clir a chadarn sy'n lliniaru'r risg posibl o gerbydau'n aros ar y briffordd gyhoeddus i rywun ddod i agor y gatiau) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o Cyffordd Star, Star.

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn bresennol wrth i'r cais gael ei ystyried a'i benderfynu.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn berchen i'r Cyngor.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygiad fod cais 41LPA1041/FR/TR/CC wedi'i gymeradwyo ym mis Hydref 2018 ac fel rhan o'r caniatâd rhoddwyd nifer o amodau cyn y gallai gwaith ddechrau ar y cais. Nododd fod e-bost wedi'i dderbyn gan y Cynghorydd R Meirion Jones, Aelod Lleol (nad oedd yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod); darllenodd y Cadeirydd yr e-bost a dderbyniwyd gan y Cynghorydd R Meirion Jones allan i'r Pwyllgor fel â ganlyn: '*Dydw i ddim yn deall y rhesymeg yn 12.3 – nid yw'n delio â'r risg, sy'n amlwg. Os yw'r esboniad wedi'i roi i'r Pwyllgor Cynllunio fe ddylai hefyd fod wedi'i gynnwys gyda phapurau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Yn absenoldeb yr eglurhad credaf y dylai cynllun clir a phenodol barhau fel amod.'* Dymunodd y Swyddog gadarnhau na fydd Amod (04) yn cael ei dynnu ond cais yw hwn gerbron y Pwyllgor i gyflwyno gwybodaeth briodol gan fod Cynllun Rheoli Safle wedi'i dderbyn yn amlinellu'r egwyddorion cyffredinol ar gyfer rheoli a gweithredu'r safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol.

Dymunodd y Cynghorydd Dafydd Roberts gadarnhau beth oedd y broses petai carafán yn dymuno cael mynediad i'r safle yn hwyr gyda'r nos. Mynegodd na fydd rhywun a gyflogir yn gallu bod ar y safle yn barhaus a holodd am y broses. Ymatebodd y Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) fod y Cynllun Rheoli Safle wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais gwreiddiol a bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi ei ystyried yn dderbyniol. Fodd bynnag, roedd yr Awdurdod Cynllunio wedi cynnwys yr amod yn y cais gwreiddiol a doedd dim o'i angen. Mae'r Cynllun Rheoli Safle yn nodi y bydd yna unigolyn yn gyfrifol am y safle ac y bydd gweithdrefn yn bodoli i'r Sipsiwn a Theithwyr hysbysu'r unigolyn ymlaen llaw eu bod yn bwriadu mynychu'r safle a hynny er mwyn gallu trefnu'r cyfleusterau ar gyfer y safle; ni chaniateir iddynt gyrraedd yn ddi-rybudd.

Mynegodd y Cynghorydd Robin Williams na fydd y Swyddog Safle ar y safle yn barhaus a'i bod yn amhosibl gwybod pryd y bydd y Sipsiwn a Theithwyr yn cyrraedd. Dywedodd y bydd tagfeydd ar hyd yr A5 i bentref Llanfairpwll os bydd 7 neu 8 o gerbydau yn cyrraedd yr un pryd ac yn disgwyl i'r Swyddog Safle gyrraedd er mwyn agor giât y safle. Dywedodd y Cynghorydd Williams

hefyd ei fod yn cytuno â datganiad y Cynghorydd R Meirion Jones sy'n nodi nad yw'r adroddiad gerbron y Pwyllgor hwn yn nodi beth fydd y gweithdrefnau ar y safle. Bu'r Cadeirydd ailadrodd nad yw Sipsiwn a Theithwyr yn gallu cyrraedd heb rybudd ymlaen llaw ac y bydd angen iddynt wneud trefniadau â'r Swyddog Safle cyn cyrraedd y safle.

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

Dymunodd y Cynghorwyr T Ll Hughes MBE, Bryan Owen a Robin Williams iddo gael ei gofnodi eu bod wedi atal eu pleidlais.

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

12.4 DIS/2019/19 – Cais i ryddhau amod (15) (darparu cynlluniau a ddiweddarwyd sy'n dangos ardal(oedd) a ddiffinnir yn gadarn o blannu newydd ar gyfer llwyni a glaswelltir. At hyn, bydd yr ardaloedd o lwyni bytholwyrdd arfaethedig yn cael eu plannu yn lle hynny â chelyn a/neu ffawydd fel dewis arall gyda dail llydan sy'n agosach at ystyriaethau ecolegol brodorol) o ganiatâd Cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w defnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o Cyffordd Star, Star.

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn bresennol wrth i'r cais gael ei ystyried a'i benderfynu.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn berchen i'r Cyngor.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygiad mai cais yw hwn i ryddhau amod (15) (cynlluniau a ddiweddarwyd sy'n dangos ardal(oedd) a ddiffinnir yn gadarn ar gyfer plannu llwyni a glaswelltir o'r hewydd. At hyn, bydd yr ardaloedd o lwyni bytholwyrdd arfaethedig yn cael eu plannu yn lle hynny â choed chelyn a/neu ffawydd fel dewis arall o ran coed dail llydan sy'n cydweddu'n agosach ag ystyriaethau ecolegol brodorol). Fe ystyriwyd bod angen cynnwys amod (15) er mwyn ehangu diddordeb ecolegol y safle a diogelu'r amwynder gweledol a phreswyl. Mae manylion y gwaith plannu a glaswelltir wedi eu cyflwyno ac maent yn cynnwys llwyn cynhenid â ffin ochr y ffordd. Mae manylion y gwaith plannu a glaswelltir arfaethedig wedi cael eu cyflwyno ac mae'n cynnwys gwrychyn cynhenid ar y ffin gyda'r lôn ynghyd ag ardal laswelltog wedi'i hatgyfnerthu, glaswellt fydd yn denu nifer o rywogaethau a'r gwaith plannu y bwriedir ei wneud ar y safle er mwynderau. Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac y dylai'r hyn a gynigir arwain at

wella bioamrywiaeth. Mae'r Swyddog Tirlun hefyd wedi cadarnhau ei fod wedi derbyn y wybodaeth a gafwyd.
Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

Dymunodd y Cynghorwyr T Ll Hughes MBE, Bryan Owen a Robin Williams iddo gael ei gofnodi eu bod wedi atal eu pleidlais.

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

12.5 DIS/2019/21 – Cais i ryddhau amod (16) (manylion am raglen o waith archeolegol) o ganiatâd cynllunio o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w defnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o Cyffordd Star, Star

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn bresennol wrth i'r cais gael ei ystyried a'i benderfynu.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn berchen i'r Cyngor.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygiad fod y cais yn un i ryddhau amod (16) (manylion am raglen o waith archeolegol). Roedd yn cael ei ystyried yn angenrheidiol cynnwys yr amod er mwyn diogelu buddiannau archeolegol lleol. Mae Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer Briff Goruchwylio Archeolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac Ynys Môn wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac hefyd wedi cadarnhau y gellid rhyddhau amod (16) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Dymunodd y Cynghorwyr T Ll Hughes MBE, Bryan Owen a Robin Williams iddo gael ei gofnodi eu bod wedi atal eu pleidlais.

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

12.6 FPL/2019/13 – Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd ag adeiladu trac mynediad llain caled ar dir ger Mast Teleffon, Nebo.

Yn dilyn datgan diddordeb a oedd rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Richard O Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

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

Dywedodd y Cadeirydd fod e-bost wedi dod i law gan Aelod Lleol (a oedd wedi datgan diddordeb sy'n rhagfarnu ac wedi gadael y cyfarfod tra ystyriwyd y cais) yn gofyn am ymweliad safle gan ei fod o a'r gymuned leol yn ystyried bod y cais yn dderbyniol o ran amwynder gweledol a'i fod yn cyd-fynd â'r agwedd wledig.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle'n unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rheswm a roddwyd.

12.7 FPL/2019/6 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd ysgol bresennol i waith cynhyrchu bleinds ffenestri (Dosbarth B2) yn Ysgol Gynradd Llanfaethlu, Llanfwrog.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn berchen i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un ar gyfer newid defnydd y cyn ysgol gynradd yn ddefnydd busnes (Dosbarth B2) ar gyfer cynhyrchu bleinds ffenestri. Mae'r busnes presennol wedi'i leoli ym mhentref Bryngwran a'r cynnig yw i adleoli dau aelod o staff i'r uned newydd a rhagwelir y bydd dwy swydd newydd yn cael eu creu ar ôl sefydlu'r uned newydd. Nododd fod y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd yn cefnogi ailddefnyddio a thrawsnewid adeiladau gwledig at ddibenion busnes yn amodol ar feini prawf penodol. Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw amwynderau nac eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

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

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

12.8 42C267A – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol ynghyd a codi annedd newydd yn ei le yn Clai Bungalow, Pentraeth.

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

Dywedodd Dr Ewan Thomas **(yn siarad yn erbyn y cais)** ei fod yn cynrychioli gwrthwynebiadau dros 20 o gymdogion ac yn benodol y 3 eiddo agosaf i'r

annedd arfaethedig. Dywedodd ei fod yn ystyried yr adroddiad yn anghywir ac yn gamarweiniol pan mae'n nodi '*ac eithrio ffenestri Velux, nid oes unrhyw ffenestri ar y drychiad gogleddol.'* Dangosodd Dr Thomas y mapiau i'r Pwyllgor a oedd yn dangos y bydd trwch o ffenestri ar ochr ogleddol yr annedd arfaethedig. Cyfeiriodd at y ffaith y bydd ffenestr yn edrych dros ei eiddo ac i'w ystafell fyw ac ystafell wely yn benodol; bydd yr eiddo yn 22m i ffwrdd sydd dim ond 1m i ffwrdd o'r pellter preifatrwydd. Fodd bynnag, mae'r balconi tua'r de yn 19.5m i ffwrdd o 1 Parc Cae Coediog sy'n wynebu prif ffenestr olygfa, gardd a deciau. Mae adroddiad y Swyddog yn awgrymu y bydd y gwrych a'r coed presennol yn cynnal eu preifatrwydd ond mae'n amlwg y bydd yn cael effaith andwyol o ran edrych drosodd.

Cyfeiriodd Dr Thomas ymhellach at yr Ysgubor Wair ac Anifeiliaid yn Fferm Clai Coediog; ma gan yr ysgubor ffenestr fawr sy'n rhoi golau dydd ac awyriad ond bydd y datblygiad arfaethedig yn achosi rhwystr i'r ysgubor. Yn dilyn hynny fe gyfeiriodd at y Bloc Stablau yn Fferm Clai Coediog a dywedodd fod y bloc stablau yn rhannu'r un sylfeini concrid â'r bwthyn presennol a phan fydd yr annedd bresennol yn cael ei dymchwel, bydd hynny'n ansefydlogi sylfeini'r stablau.

Dywedodd Dr Thomas hefyd fod yr annedd yn Clai Bungalow ar hyn o bryd yn strwythur un llawr ac y bwriedir adeiladu annedd fawr tair ystafell wely gydag ail lawr a'i ddwbl uchder a hyd yr adeilad presennol sydd, fe ystyrir, yn eithafol ar gyfer plot mor fychan. Dywedodd nad oeddent fel cymdogion yn gwrthwynebu datblygiad newydd ar y safle ond bod ganddynt bryderon am natur a maint y cais a'i effaith ar y gymdogaeth.

Dywedodd Ms Sioned Edwards (**a oedd yn siarad o blaid y cais**) fod y cais yn un i ddymchwel yr annedd presennol yn Clai Bungalow ac i godi annedd deulawr ar y safle. Mae'r safle o fewn ffin datblygu Pentraeth felly mae'r egwyddor ar gyfer datblygu ar y safle eisoes wedi'i sefydlu fel un derbyniol hyd yn oed pe na byddai annedd yn bodoli ar y safle. Cyflwynwyd y cais gwreiddiol yn 2017 ond oherwydd pryderon y Swyddog Cynllunio am raddfa'r annedd, cafodd y cais ei dynnu'n ôl er mwyn gallu ymateb i'r pryderon hynny. Diwygiwyd y cais drwy leihau lefel y tir a lleoli'r annedd 1.2m yn is na lefel y byngalo presennol. Mae'r cynllun diwygiedig yn sicrhau gostyngiad sylweddol yn effaith graddfa'r annedd arfaethedig a'i effaith gweledol o Lôn Clai. Mae Swyddogion yr Adran Amgylchedd Adeiledig wedi asesu'r cais ac wedi dod i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr AHNE. Nododd fod gwrthwynebiadau gan gymdogion cyfagos yn Penrhos Cottage, Fferm Clai Coediog ac 1 Parc Clai Coediog ac mae adroddiad y Swyddog Cynllunio yn amlinellu bod gwerthusiad manwl wedi'i gynnal i effaith posibl y datblygiad ar anheddau cyfagos.

Dywedodd Ms Edwards fod y gwrthwynebydd i'r cais yn y cyfarfod hwn, sy'n byw yn Penrhos Cottage, wedi codi pryderon o ran edrych drosodd o ganlyniad i'r datblygiad. Mae lleoliad Penrhos Cottage 22m i ffwrdd o ffin safle'r cais ac mae ffordd a gwrych aeddfed ar hyn ffin Penrhos Cottage a fyddai'n lleihau'r risg o edrych drosodd. Gan fod eiddo eraill ar hyd Ffordd Clai mae yna eisoes elfen o edrych dros Penrhos Cottage. Mae adroddiad y

Swyddog Cynllunio yn casglu bod pellter digonol rhwng yr annedd arfaethedig a'r anheddau agosaf yn 1 Parc Clai Coediog a Fferm Clai Coediog; ystyrir na fydd y cais yn cael effaith andwyol ar amwynder y ddau eiddo. Nododd, fel Asiantau Cynllunio i'r ymgeisydd, eu bod wedi ymgynghori'n fanwl â'r Swyddog Cynllunio er mwyn sicrhau bod y cais yn dderbyniol a bod yr amodau o fewn yr adroddiad yn dderbyniol i'r ymgeisydd.

Holodd y Cynghorydd John Griffith a oedd ôl troed yr annedd arfaethedig yn llawer mwy na'r eiddo presennol. Ymatebodd Ms Edwards fod y polisi am amnewid eiddo yn nodi fod angen i annedd fod o faint tebyg y tu allan i ffiniau datblygu ond mae'r cais hwn y tu mewn i'r ffin datblygu.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, fod y Swyddog yn nodi fod safle'r cais o fewn ffin datblygu Pentraeth, fodd bynnag roedd yn anghytuno ac yn ystyried bod lleoliad Clai Bungalow ar ffin y lleoliad cefn gwlad. Cyfeiriodd at Feini Prawf 6 o bolisi TAI 12 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) sydd dweud bod angen i anheddau sy'n disodli rhai eraill i gael eu hadeiladu ar yr un ôl troed ag anheddau presennol yng nghefn gwlad ac ni ddylent gael effaith weledol andwyol sy'n sylweddol fwy na'r hyn sydd eisoes yn bodoli. Dywedodd y Cynghorydd Williams fod angen cymryd egwyddorion cynaliadwyedd i ystyriaeth ynghyd ag anheddau cyfagos ac mae'r datblygiad hwn yn agos iawn i ardal AHNE.

Holodd y Cadeirydd a oedd yna anheddau eraill o faint tebyg i'r datblygiad arfaethedig hwn yn yr ardal. Ymatebodd y Cynghorydd Ieuan Williams bod stad o fyngalos bach gerllaw a bod yr eiddo eraill ar Lôn Clai wedi eu cuddio o'r golwg ac nad ydynt yn debyg i'r datblygiad arfaethedig hwn; roedd yn ystyried na fyddai'r cais hwn yn cyd-fynd â'r ardal.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â'r adeilad allanol a chodi annedd newydd ddeulawr a garej sengl yn Clai Bungalow, Pentraeth. Dywedodd fod adroddiad y Swyddog Cynllunio yn rhestru'r prif ystyriaethau cynllunio a'r pryderon a dderbyniwyd mewn perthynas ag edrych drosodd a'r effaith ar amwynderau cymdogion. Mae'r annedd arfaethedig yn fwy o ran maint na'r annedd bresennol a'r bwriad yw gostwng lefel y safle er mwyn lleihau'r effaith ar eiddo cymdogion. Mae'r annedd ddau lawr arfaethedig yn cael ei fesur 20.4 metr x 8.7 metr gydag uchder cyffredinol o tua 7.3 metr o lefel y llawr fel y nodir o fewn yr adroddiad. Mae'r annedd bresennol yn mesur 151 metr sgwâr ac mae'r annedd arfaethedig yn mesur 177 metr sgwâr; roedd dyluniad a mesur yr annedd arfaethedig ar gael i'r Pwyllgor. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd fod yr annedd arfaethedig yn un o ddyluniad cyfoes â tho llechi a bod llawer iawn o wydr yn y cynllun. Nododd fod adeilad yn sownd i gefn yr eiddo presennol ac mae rhybudd wedi'i roi i berchennog yr adeilad yn unol â rheoliadau cynllunio. Mae sylwadau wedi eu derbyn gan berchennog yr adeilad o ran effaith y gwaith cloddio ond materion sifil yw'r rhain rhwng y partïon perthnasol. Mae'r Aelod Lleol wedi cyfeirio at baragraff 7 polisi cynllunio TAI13 o fewn y CDLl o ran datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu a'r ffaith y dylent fod o faint tebyg i anheddau presennol ond mae'r cais hwn o fewn ffin datblygu Pentraeth ac mae ei ailddatblygu yn dderbyniol.

Fodd bynnag, derbynnir fod y cais yn un am eiddo dau lawr cyfoes ond fe'i ystyrir yn dderbyniol ac mae'n parchu prif ystyriaethau polisïau lleol a chenedlaethol. Mae'r effaith ar yr AHNE lleol hefyd wedi'i asesu ac ystyrir na fyddai'n cael effaith negyddol ar yr ardal. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Vaughan Hughes at adroddiadau'r Swyddog Cynllunio sy'n nodi bod bwriad i'r annedd arfaethedig fod ar lefel is ond holodd, petai caniatâd yn cael ei roi, a fyddai hyn yn digwydd mewn gwirionedd. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod gostwng lefel yr annedd arfaethedig yn rhan o'r cais sydd gerbron y Pwyllgor.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Robin Williams at sylwadau'r gwrthwynebydd i'r cais y gallai sylfeini'r adeilad/ysgubor cysylltiedig gael eu heffeithio arnynt. Holodd a ddylai'r mater hwn fod o unrhyw ystyriaeth i'r Pwyllgor cyn i'r cais gael ei benderfynu arno. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, fel yr adroddwyd eisoes, bod rhybudd wedi'i roi i berchennog yr adeilad cyfagos a'r stablau gerllaw a bod effaith y datblygiad arfaethedig ar yr adeiladau hyn yn fater sifil.

Holodd y Cynghorydd Eric W Jones am effaith y datblygiad ar y ffordd gul yn y lleoliad hwn a'r effaith ar eiddo cyfagos. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i ddymchwel adeilad ac i adeiladu annedd yn ei lle felly na fydd cynnydd yn lefel y traffig ar y briffordd.

Cyfeiriodd y Cadeirydd at sylwadau'r gwrthwynebydd o ran materion edrych drosodd a pha mor agos yw'r adeiladau cyfagos. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr holl adeiladau ger y datblygiad arfaethedig wedi eu rhestru a bod pellteroedd wedi eu cofnodi o fewn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Nododd, o fewn unrhyw amodau caniatâd, y bwriad yw bod sgriniau'n cael eu codi ar falconïau'r anheddau; bydd angen amod ychwanegol ar gyfer sgrinio ychwanegol ar yr ochrau dwyreiniol a gorllewinol er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau edrych drosodd.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod amod ychwanegol ar gyfer sgrinio ychwanegol ar ddrychiad gorllewinol a dwyreiniol y balconi.

13 MATERION ERAILL

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

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLEOEDD

Cofnodion y cyfarfod a gafwyd ar 17 Ebrill, 2019

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts - Cadeirydd
	Y Cynghorwyr John Griffith, K P Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (IWJ), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffrydd) (JAR).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, Vaughan Hughes, R O Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Dim

---

1. 30C225K/ECON – Cais amlinellol ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfadeiladau hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl yn Treetops Country Club, Tynygongl

Cyflwynwyd y safle i'r Aelodau a dangoswyd iddynt y lleoliad arfaethedig ar gyfer y fynedfa newydd, y cabanau gwyliau, y cyfadeilad hamdden a'r gwaith tirlunio.

2. FPL/2019/13 – Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd a adeiladu trac mynediad llawn caled ar dir ger Mast Teleffon, Nebo

Cyflwynwyd y safle i'r Aelodau a dangoswyd iddynt y lleoliad ar gyfer y sied arfaethedig a'r trac mynediad.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

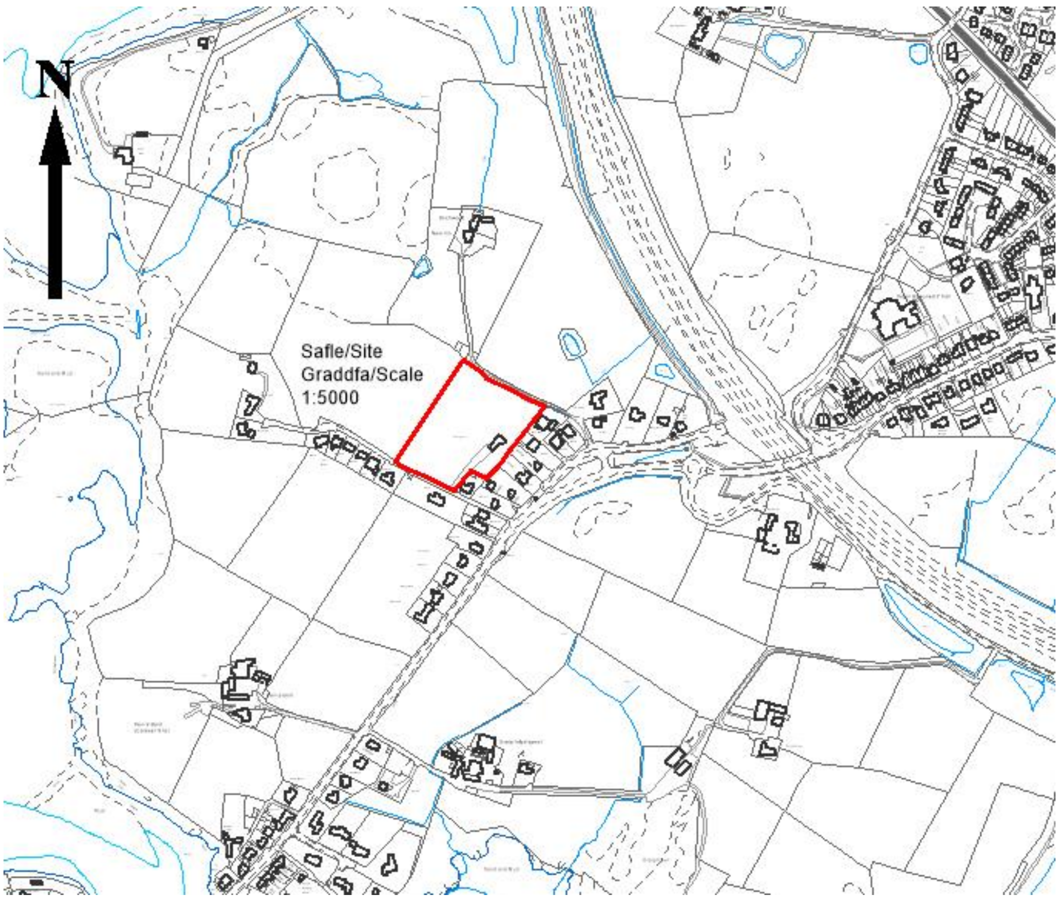
Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019 **6.1**

Rhif y Cais: FPL/2018/52

Ymgeisydd: Holyhead RFC

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi adeilad ystafell newydd a tŷ clwb i Clwb Rygbi Caergybi yn / Full application for the erection of a new changing rooms and club house for Holyhead Rugby Club at

Lleoliad: Clwb Rygbi Caergybi / Holyhead Rugby Club, Ffordd Bryn Y Mor Road Y Fali / Valley



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Ymweliad Safle / Site Visit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019 **7.1**

Rhif y Cais: 30C225K/ECON

Ymgeisydd: York Design & Construction Ltd.

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfadeiladau hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl yn / Outline application for the siting of 25 holiday chalets together with leisure complex and associated access roads with some matters reserved at

Lleoliad: Treetops Country Club, Tyn Y Gongl

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Aelodau Lleol – Y Cynghorydd Ieuan Williams ac Margaret Murley Roberts wedi gwneud gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio at y pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu.

Yn y cyfarfod o'r pwyllgor a gynhaliwyd ar 3 Ebrill, 2019, penderfynwyd bod angen ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Ebrill ac mae'r Aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais wedi'i gyflwyno ar ffurf amlinellol ar gyfer lleoli 25 caban gwyliau ynghyd â chodi cyfadeilad hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ym Mharc Gwledig Treetops, Tyn y Gongl Mae manylion am y fynedfa arfaethedig, y tirlunio a'r gosodiad wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais.

Mae safle'r cais yn mesur tua 1.2 hectar. Mae barn sgrinio yn cael ei hystyried gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar hyn o bryd. Mae safle'r cais yn llain o dir sydd wedi'i lleoli i'r dwyrain o briffordd y B5108. Ar hyn o bryd, mae modd cael mynediad i'r safle o'r de drwy fynedfa sydd eisoes yn bodoli. Mae mynedfa newydd yn cael ei hargymell i'r gogledd o'r safle, yn uniongyrchol i briffordd y B5108.

Mae gan safle'r cais dŷ clwb yn rhan deheuol y safle nad yw wedi cael ei ddefnyddio ers nifer o flynyddoedd. Mae cais i godi'r cabanau gwyliau yng ngogledd y safle tra cynigir codi'r adeilad hamdden yn rhan deheuol y safle. Mae cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n taenu ar draws safle'r cais a thir arall sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd.

Mater(ion) Allweddol

A oes modd cyfiawnhau'r cais yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cais yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos, amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
Polisi TWR 4: Deiliadaeth Gwyliau
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
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol

Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
CADW Welsh Historic Monuments	Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw Henebion cyfagos.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.
Cynghorydd Ieuan Williams	Wedi ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer ei benderfynu. Pryderon wedi eu codi mewn perthynas â'r effaith ar y tirlun, gor-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal, diogelwch traffig a'r briffordd.
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatâd amodol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bydd y cynllun tirlunio arfaethedig yn creu gwelliannau o safbwynt bioamrywiaeth.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatâd amodol yn cael ei argymell. Fodd bynnag, nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r gofyniad mewn perthynas â phellteroedd gwahanu sydd yn Neddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim Ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Caniatâd Amodol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymell Caniatâd Amodol
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Codwyd pryderon mewn perthynas â thraffig, diogelwch y briffordd a gor-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Y prif bolisi CDLlC perthnasol i'r datblygiad arfaethedig yw TWR3. Bydd derbynioldeb y datblygiad o dan sylw yn dibynnu ar a yw'n cyd-fynd â'r meini prawf sydd wedi'i restru.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cais wedi'i gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gyfer ei benderfynu.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Angen mwy o fanylion am waredìad dŵr wyneb.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Argymell amodau er mwyn sicrhau bod y cynllun tirlunio arfaethedig yn cael ei weithredu ac yn dilyn hynny ei fod yn cael ei reoli yn unol â'r cynllun sydd wedi'i gymeradwyo.

Derbyniodd y cais dri math o gyhoeddusrwydd sef drwy osod rhybudd ger y safle, anfon llythyrau personol at berchnogion / deiliaid eiddo cyfagos a drwy osod hysbyseb yn y wasg lleol. Cafodd y broses gyhoeddusrwydd ei chyflawni ar ddau achlysur gwahanol yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 08/02/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd pymtheg o sylwadau wedi eu derbyn yn yr adran. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

• Mae’r cais yn hyrwyddo ffordd actif o fyw / gweithgareddau hamdden / llesiant.
• Mae safle’r cais ar hyn o bryd yn ddolur llygad ar y tirlun a bydd yn cael effaith andwyol ar amwynderau preswyl yr eiddo cyfagos.
• Byddai’r cais yn gwella ac yn hyrwyddo’r iaith Gymraeg.
• Mae’r cais yn welliant o gymharu â’r sefyllfa draffig bresennol.
• Byddai’r cais yn creu nifer o swyddi newydd.
• Ni fydd unrhyw gyfadeilad o’r fath yn yr ardal yn sicrhau buddion economaidd.
• Mae’r tirlun ychwanegol yn bositif ac yn sicrhau buddion o ran bioamrywiaeth.
• Byddai gwaith tirlunio yn y safle yn golygu na fyddai’r sŵn a fyddai’n cael ei greu gan y defnydd y bwriedir ei wneud o’r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar eiddo cyfagos.
• Byddai’r datblygiad arfaethedig yn newid cymeriad yr ardal ac yn cael effaith negyddol ar yr ardal.
• Pryderon o ran cynnydd yn y sŵn.
• Pryderon o ran mwy o draffig a diogelwch y briffordd.
• Pryderon am ddŵr wyneb a’r system garthffosiaeth.
• Pryderon y byddai gan y datblygiad arfaethedig amod preswylio 12 mis.

Mewn ymateb i’r pryderon a godwyd, mae’r Cyngor yn ymateb fel a ganlyn:

• Ystyrir y cabanau gwyliau arfaethedig yn rhai o safon uchel. Cynigir tirlunio hefyd a fyddai’n sicrhau na fyddai’r datblygiad allan o gymeriad ac yn cael effaith negyddol.
• O ystyried y pellteroedd o’r eiddo cyfagos ynghyd â’r mesurau lliniaru presennol a’r rhai sy’n cael eu hargymell h.y. tirlunio, ni ystyrir y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar amwynder eiddo preswyl cyfagos.
• Mae’r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â’r cais gydag amodau. Mae prawf mandylledd wedi cael ei gynnal er mwyn dangos fod cyflwr y tir yn addas ar gyfer ffosydd cerrig dŵr wyneb. Mae’r Awdurdod yn asesu prawf mandylledd ar hyn o bryd.
• Bydd amodau’n cael eu gosod er mwyn sicrhau mai at i bwrpas llety gwyliau y defnyddir yr unedau.

Yn ogystal, mae proses ymgynghori gyhoeddus statudol wedi ei chynnal ac mae adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi’i gyflwyno fel rhan o’r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C225: Estyniad i'r clwb ynghyd â chodi byngalo i'r gofalwr yn / Extension to existing club together with erection of a steward's bungalow at Sportsfield, Benllech. – Gwaredu'n Derfynol 09/12/2007
30C225A: Estyniadau i greu fflat i Stiward y Clwb, bowlio deg, rinc sglefrio, ystafelloedd ffitrwydd, cawodydd, llecyn lluniaeth, ystafell snwcer ac estyniad i'r ystafell clwb yn / Extensions to form Club Steward's flat, ten pin bowling, skating rink, fitness and shower rooms, refreshment area, snooker room and club room extension at the Sports Club, Bwlch. - Caniatau – 10/09/1991
30C225B: Cais am ganiatâd dros dro i gynnal 35 sêl cist ceir rhwng 1 Mai a 30 Medi ar dir / Application for temporary permission to hold 35 car boot sales between 1 May and 30 September on land at Tree Tops Country Club, Bwlch, Benllech. Caniatau – 15/03/1999
30C225C: Cais am ganiatâd i ddal 35 sêl cist car rhwng 1af o Fai a 30fed o Fedi bob blwyddyn ynghyd a cadw newidiadau i'r fynedfa bresennol yn / Application for permission to hold 35 car boot sales between 1st May and 30th September in each year together with the retention of the alterations to the existing access at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau– 16/07/2004
30C225D: Cais i ofyn am ganiatad i gynnal 35 sel cist car rhwng 1af i Fai a 30ain o Fedi pob blwyddyn ar dir yn / Application for permission to hold 35 carboot sales between 1st May and 30th September in each year on land at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau – 09/06/2005
30C225E/ECON: Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig i godi estyniad i ddarparu cyfleusterau hamdden ychwanegol ac annedd rheolwr gafodd eu caniatáu dan gais rhif 30C225A yn / Full application for the amended plans for proposed extension to provide additional leisure facilities and manager's flat previously approved under ref 30C225A at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau– 24/07/2006
30C225F: Codi balconi ynghyd â darparu man chwarae i blant yn / Construction of a balcony and provision of children's play area at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau– 24/05/2007

30C225G: Cais i ddiwygio amod rhifau (02) ac (04), a dileu amod (07) oddi ar gais rhif 30C225D yn / Application for variation of condition (02) and (04), and deletion of condition (07) of application ref 30C225D at Treetops Country Club, Bwlch. Gwaredu'n Derfynol – 16/04/2010
30C225H/AD: Codi 50 hysbysffwrdd o amgylch y cae rygbi yn / Erection of 50 advertisement boards around the rugby field at Treetops, Bwlch. Caniatau – 01/02/2012
30C225J - Cais llawn ar gyfer gwaith dymchwel rhannol i'r strwythur presennol ynghyd â gwaith altro ac ehangu sy’n cynnwys ymestyn y balconi presennol yn / Full application for the part demolition of the existing structure together with alterations and extensions which includes extending the existing balcony at Treetops Country Club, Tynygongl. Caniatau 5/12/2017.
SCR/2019/8 - Barn sgrinio ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfadeiladau hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig yn / Screening opinion for the siting of 25 holiday chalets together with leisure complex and associated access roads at Treetops, Benllech - Heb yw Benderfynu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cais amlinellol ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfadeilad hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig. Mae manylion mynediad, tirlunio a gosodiad wedi eu cynnwys fel rhan o’r cais. Mae cynlluniau dangosol wedi eu cyflwyno mewn perthynas ag edrychiad a maint y cabanau a'r cyfadeilad hamdden arfaethedig.

Mae’r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 11 o unedau dwy ystafell wely (cyfyngiad uchaf o 8.4 metr x 9.4 metr a 3.65 metr o uchder) a 14 o unedau tair ystafell wely (11.5 metr x 12.5 metr a 3.65 metr o uchder). Ystyrir bod yr unedau arfaethedig yn cyd-fynd â’r diffiniad o gaban gwyliau fel y nodir ym mholisi TWR3 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Bydd y cyfadeilad hamdden wedi’i leoli yn rhan ddeheuol y safle yna agos at y fynedfa a’r tŷ clwb presennol. Y maint mwyaf a gynigir yw 34.6 metr x 19.2 metr ac uchafswm uchder o 4.2 metr. Bydd y Cyfadeilad Hamdden yn cynnwys campfa, pwll nofio a chyfleusterau spa.

Mae cynllun tirlunio yn cael ei argymell fel rhan o'r cais sy’n cynnwys plannu rhwng yr unedau ynghyd â phlannu coetiroedd o amgylch ffin y safle. Bydd hyn yn ychwanegu at y coed aeddfed presennol sy’n amgylchynu’r rhan fwyaf o’r safle.

Ers cyflwyno’r cais am y gtro cyntaf, mae gosodiad y safle wedi’i amnewid ac mae cynllun tirlunio ychwanegol wedi’i gyflwyno fel rhan o’r cais.

Ystyriaethau Polisi:

Mae safle’r cais wedi’i leoli yn y cefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffin datblygu a ddiffinnir. Mae’r hen gae chwarae sydd hefyd wedi’i leoli y tu allan i’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a’r Ardal Tirwedd Arbennig (ATA).

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

Mae polisi TWR3 yn nodi y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd newydd i garafanau statig (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd sialé gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn a’r Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau statig, sialé neu lety gwersylla amgen parhaol, ond dim ond os gellir cwrdd â’r meini prawf canlynol:

i. Y gellir dangos nad yw’n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol.

Er mwyn penderfynu a fyddai’r cais yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau statig neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol cyfeirir at Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd Tirlun Ynys Môn (Mawrth 2014). O fewn yr astudiaeth mae pob Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) wedi ei hasesu er

mwyn darparu arweiniad mewn perthynas â sensitifrwydd y tirlun ac asesu'r capasiti ar gyfer datblygiadau carafanau / sialé pellach; mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli o fewn LCA 9 (Traeth Coch).

Mewn perthynas â'r ATA hwn, mae'r Astudiaeth yn nodi fod y capasiti dangosol cyffredinol yn LCA9 "Y tu allan i'r AHNE a'r ATA fe ystyrir bod peth capasiti ar gyfer datblygiadau sydd wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu dylunio yn dda ar raddfa fach, a ddylai gysylltu'n dda â'r amgylchedd adeiledig presennol / gorchudd tir dinesig". Mae'r astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhai 11-25 uned. Ym mhob achos, dylid osgoi datblygu ar y cyrion arfordirol sydd heb eu datblygu a'r ardaloedd sydd union gyfagos iddynt.

Er bod tabl 2.11 (Teipoleg Datblygiadau Carafanau Sefydlog / Sialé) Astudiaeth Sensitifrwydd Tirlun Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (Mawrth 2014) yn dynodi y byddai cynllun o tua 10 uned gwyliau yn fwy derbyniol ar safle maint 1 hectar, dim ond bras amcan yw hyn.

Yn dilyn asesu cyd-destun y safle, y gosodiad diwygiedig ynghyd ag arsylwadau'r adran Amgylchedd Adeiledig, nad ydynt yn codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cais, ystyrir bod 25 o unedau yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

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

Mae arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol yn nodi y gall effaith cais datblygu ar fywyd gwyllt neu dirlun fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys. Diffinnir lleoliad anymwthiol yn y CDLIC fel un sydd wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion y tirlun presennol a/neu lle gellir cymathu unedau yn rhwydd i'r tirlun heb yr angen am ormod o nodweddion nad ydynt yn rhai naturiol.

Mae cynlluniau dangosol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, sy'n awgrymu fod dyluniad a gosodiad yr unedau sialé a'r cyfadeilad hamdden arfaethedig o ansawdd uchel.

Mae'r safle yn rhan o gae chwarae/hamdden ger y B5108 ac mae'n weladwy i gerddwyr a cherbydau o'r B5108 a Lôn Bwlch. Mae'r safle yn cefnu ar ran o goetir cyll yn bennaf sydd â llethr i fyny tua'r dwyrain ac sy'n amgylchynu'r safle o'r agwedd hon. Mae rhai coed collddail o fathau cymysg ar y B5108 ac mae llinell o gonifferau ar Lôn Bwlch. Mae'r conifferau yn anghydnaws â'r coed collddail a'r coetiroedd lleol, yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf ac ychydig iawn o sgrinio lefel isel a ddarperir ganddynt.

Yn dilyn cyflwyno cynllun tirlunio a fydd yn cynorthwyo ymhellach i liniaru'r datblygiad, ystyrir y bydd y datblygiad yn anymwthiol o fewn ei leoliad ac nad yw'n cael niwed sylweddol ar ansawdd gweledol y tirlun.

Nid yw'r swyddog tirwedd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac roedd o'r farn bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion PCYFF4, TWR3 ac AMG3 o'r CDLIC.

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

Mae Rhan 3 o bolisi TRA1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant yn nodi y bydd ceisiadau ar gyfer datblygiadau ar raddfa fawr neu ddatblygiadau mewn ardaloedd sensitif sy'n cynyddu'n sylweddol y nifer o deithiau a wneir gan gerbydau preifat yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cynnwys mesurau fel rhan o Asesiad Cludiant.

Mae arweiniad cynllunio cenedlaethol yn nodi, lle bo hynny'n briodol, y dylid cael medru cael mynediad i ddatblygiadau newydd gan ddefnyddio ffyrdd amrywiol o gludiant. Mae paragraff 4.7.7 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi, mewn ardaloedd gwledig, y dylai'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd gael eu lleoli yn neu

ger aneddiadau sy’n hygyrch i ddulliau teithio gwahanol i geir o gymharu â’r ardal wledig yn ei chyfanrwydd.

Mae paragraff 3.15 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Cludiant, yn nodi y dylai cynigion ar gyfer datblygiadau twristiaeth, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig, sicrhau bod modd cael mynediad iddynt drwy wahanol ddewisiadau o ffyrdd o deithio er mwyn osgoi’r angen i deithio â char, ac, mewn ardaloedd gwledig mae angen i ddiffyg mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus gael ei gydbwyso yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i’r economi wledig yn yr ardal benodol.

Mae paragraff 3.11 yn nodi y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd gan gydbwyso’r angen i gefnogi’r economi wledig tra’n cynnal ac yn ehangu ansawdd amgylcheddol, diwylliannol a chymdeithasol ardaloedd gwledig. Mae datblygu cynaliadwy wrth wraidd y CDLlC felly mae angen rhoi ystyriaeth i a yw’r datblygiad hwn yn ymgorffori’r egwyddorion o ddatblygiad cynaliadwy o ystyried ei leoliad, graddfa a diffyg cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus.

Mae safle’r cais tua 5 metr o Tyn y Gongl (ar y B5108 sydd â phafin ar ochr arall y ffordd) a 250 metr o Bwlch.

Mae’r safle wedi’i leoli ger priffordd y B5108. Mae mynedfa newydd i’r safle yn cael ei hargymell yn rhan orllewinol y safle, yn arwain o’r briffordd.

Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, wedi’i leoli yn agos at y Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol a chysylltiadau cludiant cyhoeddus presennol. Mae dau safle bws wedi eu lleoli ger y safle.

Mae’r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu’r cais gan gynnwys y Datganiad Cludiant a gyflwynwyd fel rhan o’r cais ac maent yn fodlon â’r cais gydag amodau.

Datganiad Iaith Gymraeg:

Mae Polisi PS 5 yn nodi y dylai’r holl geisiadau warchod, cefnogi a hyrwyddo’r defnydd o’r iaith Gymraeg. Mae Polisi PS1 yn darparu fframwaith i ystyried sut mae datblygiadau arfaethedig yn cyflawni hyn. Mae’r polisi yn nodi bod angen i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda unrhyw ddatblygiad adwerthu, diwydiannol neu fasnachol sydd ag ardal o 1,000 metr sgwâr neu fwy, fel sy’n wir am y cais hwn. Yn unol â gofynion y Polisi, mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o Ddatganiad Cynllunio’r cais.

Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi asesu’r ddogfen ac mae’n fodlon bod y risg o’r datblygiad ei hun yn cael effaith negyddol sylweddol ar iaith y gymuned yn isel.

Yr Hen Gae Chwarae

Dywed Polisi ISA4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd : Diogelu’r Llecynnau Agored sydd Eisoes y bydd cynigion a fydyn arwain at golli llefydd agored presennol yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio gydag un o’r meini prawf a restrir yn y polisi. Nid yw’r safle’n cael ei ddefnyddio mwyach fel cae chwarae ac nid yw’r tŷ clwb wedi bod yn cael ei ddefnyddio ers nifer o flynyddoedd. O’r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda maen prawf ii y polisi a ddywed bod yr angen tymor hir am y cyfleuster wedi dod i ben.

Effaith ar Amwynderau Eiddo Cyfagos:

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynderau’r defnyddwyr tir cyfagos gael ei ystyried yn unol â’r meini prawf fel y’u nodir ym mholisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy’n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio petai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid neu drigolion lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Yr annedd agosaf yw Tyddyn Tudur sydd tua 70 metr i’r gorllewin o’r uned agosaf y bwriedir ei chodi.

Yn dilyn rhoi ystyriaeth ddyledus i'r pellteroedd hyn ynghyd â'r gwaith tirlunio presennol rhwng y tai eraill, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn effeithio ar amwynderau'r anheddau preswyl cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Materion Eraill:

Mae Polisi TWR3 y CDLlC yn caniatáu i Garafanau Statig neu gabanau gwyliau ('chalets') gael eu hystyried yn dderbyniol dan y polisi. Mae'r unedau arfaethedig sydd dan ystyriaeth yn gabanau gwyliau sydd wedi cael eu diffinio yn y polisi. Nid yw'r Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygiad 1960 (fel y'i diwygiwyd gan y Ddeddf Safleoedd Carafanau 1968) sydd yn mynnu ar bellteroedd gwahanu penodol rhwng unedau yn berthnasol i gabanau gwyliau, dim ond Carafanau Statig.

Casgliad

Ystyrir y bydd y cais yn dod â buddion economaidd i'r ardal y gellir eu cefnogi gan bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, yn enwedig TWR3 o'r CDLlC. Ystyrir na fydd dwysáu sylweddol o ran y ddarpariaeth o safleoedd o fewn yr ardaloedd a bod y cais yn un o safon uchel a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sy'n darparu mynediad digonol i rwydwaith y briffordd.

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

Mae ystyriaethau perthnasol amrywiol wedi eu hystyried a'u hasesu gan Swyddogion arbenigol yr Awdurdod ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ar yr amod y cynhelir prawf mandylledd boddhaol (sy'n cael ei ystyried gan yr Awdurdod ar hyn o bryd) ac amodau amrywiol. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu'r cais.

Argymhelliad

(01) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd manylion yr edrychiad a'r raddfa, (y cyfeirir atynt o hyn allan fel "y materion a gadwyd yn ôl") yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael eu cadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau a bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(03) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys ar ffurf y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â chais o'r fath oni bai eu nod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth o amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

Cynllun Lleoliad - 2492:17:1c
Cynllun Llain Galed arfaethedig gyda Draenio - 2492:17:15d
Cynigion Tirlun Meddal Datblygiad Cabanau Gwyliau Arfaethedig – 09/105/03 v1.1
Cynllun Safle Arfaethedig yn cynnwys Draenio - 2492:17:3m
Storfeydd Bin ac Ailgylchu Arfaethedig - 2492:17:16

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(05) Bydd yr unedau yn cael eu defnyddio at ddibenion llety gwyliau yn unig ac ni fyddant ar unrhyw adeg yn cael ei defnyddio fel eiddo parhaol.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(06) Bydd y perchennog/gweithredwyr yn cadw cofrestr ddiweddar o'r holl berchnogion/deiliaid yr unedau unigol ar y safle, yn cynnwys eu cyfeiriadau cartref, ac yn sicrhau bod y wybodaeth honno ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 14 diwrnod o dderbyn cais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na ddefnyddir y llety gwyliau at ddibenion parhaol anawdurdodedig.

(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion am lefelau presennol y ddaear a lefelau gorffenedig y ddaear a'r llawr wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi eu cadarnhau ganddynt yn ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau ffurf boddhaol o ddatblygiad.

(08) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Darluniad Rhif 09/105/03 v1.1 Ark Company yn y tymor plannu cyntaf wedi cwblhau'r datblygiad neu wedi ei ddefnyddio am y tro cyntaf, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei cynnal hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma. Os canfyddir bod unrhyw goed wedi marw, yn marw neu wedi cael difrod neu haint difrifol o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio, yna bydd planhidion o'r un math yn cael eu plannu o fewn 12 mis.

Rheswm: Er budd mwynderau

(09) Bydd cynllun rheoli tirlun, yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd sy'n cael eu tirlunio yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio'r unedau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirlun yn cael ei weithredu yn unol â'r hyn a gymeradwyir.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys yyllu arbrofol, clirio safle nac unrhyw waith arall) yn digwydd tan y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi ei chadarnhau yn ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni, a'r holl waith archeolegol yn cael ei wneud, yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gadarnhau ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rheswm:
1) Er mwyn sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu'n unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig Archeolegwyr (CIfA)

(11) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad gaiff ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y llif hwn yn cael ei wneud yn/i lawr yr afon o siambr archwilio cyfeirnod SH50827601 fel y nodir hynny ar y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosydd sydd ynghlwm wrth y rhybudd hwn o benderfyniad.

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

(12) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'I hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd (rhif cyfeirnod 2492:17:3m) cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiteir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'I chadw'n rhydd o rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

(13) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu ag ymlediadau 2.4 metr wrth 215 metr ar bob ochr. O fewn y llinellau drychiadau gweleddd ni fydd unrhyw beth uwch na 1 metr uwchben lefel y briffordd gyfagos yn cael ei chaniatau ar unrhyw adeg.

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

(14) Bydd rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y Briffordd Sirol, gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithredu'n llawn cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd

(15) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda'i graddiant yn ddim mwy na 1 mewn 20 o'r 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

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

(16) Ni chaniateir cychwyn unrhyw ddatblygiad hyd nes caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRhTA) ei gyflwyno i'r ACLl a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r CRhTA gynnwys;
Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr ac ymwelwyr i'r safle
Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
Oriau a dyddiau gweithredu a sut y bydd cerbydau adeiladu a danfon yn cael eu rheoli a'u gweithredu.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(17) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn ar gyfer y lleoliad a manyleb adeiladu llwybr troed newydd i gerddwyr ar hyd y briffordd gyhoeddus o safle'r cais i'r safle bws presennol wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi eu cymeradwyo ganddynt. Rhaid cwblhau'r llwybr troed yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(18) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan bod cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system ddraenio wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi eu cymeradwyo ganddynt. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw yn dangos sut mae ei weithrediad wedi ei ddiogelu am oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(19) Bydd y cyfleusterau parcio'n cael eu cwblhau yn mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a'u cadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(20) Bydd rhaid gwneud y gwaith adeiladu rhwng 08:00 a 18:00 dydd Llun i ddydd Gwener ac 08:00 – 13:00 ar ddydd Sadwrn yn unig. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul neu ar Wyliau'r Banc.

Rheswm: Er lles mwynderau

(21) Bydd manylion llawn yr holl oleuadau allanol arfaethedig sydd i'w defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael eu hawdurdodi yn ysgrifenedig cyn y bydd y gwaith adeiladu neu'r gweithrediadau yn dechrau. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:

• Y bydd yr holl oleuadau yn cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid ar unrhyw dir nac eiddo cyfagos.

• Manylion llawn yr holl oleuadau yn cynnwys goleuadau, lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd sydd i'w defnyddio.

• Adroddiad ar unrhyw ollyngiad (yn cynnwys lefelau lux) i'r tir neu eiddo cyfagos sy'n codi o'r golau allanol arfaethedig.

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 ganiateir yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Gwarchod mwynderau deiliaid yr eiddo 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.

Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019 **7.2**

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, Caergybi / Holyhead

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

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan aelod lleol. Yn ei gyfarfod ar 6 Mawrth 2019, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe wnaethpwyd hynny ar 20 Mawrth 2019.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais cynllunio mawr am 46 o anheddau ar dir amaethyddol i'r gogledd orllewin o safle presennol Annwyl yn Nhyddyn Bach sydd wedi ei gwblhau'n rhannol a chyda gwaith adeiladu'n parhau i fynd rhagddo ar rannau eraill o'r safle. Ceir mynediad i'r safle drwy safle cyfredol Tyddyn Bach ac i'r gylchfan ar Ffordd Ynys Lawd. Mae'r cynnig yn un am dai annibynnol a thai pâr deulawr gyda 2, 3 a 4 llofft gyda gwaith cysylltiedig ar ffyrdd y stad, y cyfleusterau parcio a'r draenio. Fel rhan o'r cais, bwriedir darparu llecyn agored ar ran ogledd y datblygiad. Fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais, derbyniwyd cynlluniau a oedd yn newid y math o dai y bwriedir eu codi ac ail-leoli rhai o'r tai yn agosach at Stad Waunfawr a Monfa sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd.

I'r gorllewin o'r safle, mae yna eiddo preswyl eisoes ar Stad Waunfawr. I'r de o safle'r cais, ceir hefyd eiddo preswyl sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd ac mae'r rheiny'n cynnwys Stad Gwêl y Mynydd. I'r de hefyd, mae safle hen Ysgol Gynradd Llaingoch.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y Datblygiad Preswyl
- Y Berthynas ag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Ystyried yr effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE
- Ystyriaethau Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gynaliadwy

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
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 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 TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
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 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 “Cynllun Rheoli AHNE”

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Glyn Haynes: Hoffwn alw cais FPL/2018/57 i mewn ar gyfer ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio os gwelwch yn dda.

Y rheswm dros alw’r cais i mewn yw bod trigolion lleol ar Stad Waunfawr y mae’r datblygiad yn cefnu arni yn pryderu am broblemau llifogydd a all godi yn ystod ac ar ôl y gwaith datblygu o safbwynt y ffrwd sy’n rhedeg yn ymyl y stad.

Hefyd, mae’r trigolion yn pryderu am breifatrwydd eu cartref yn enwedig o safbwynt y tai deulawr a fydd yn edrych dros eu heiddo ac y bydd y fynedfa i’w stad yn cael ei defnyddio fel ‘llwybr tarw’ neu ‘short cut’. Rwy’n deall y bwriedir sgrinio’r datblygiad gyda choed ond efallai fydd hyn ddim yn ddigon i sicrhau eu preifatrwydd ac y byddai rhyw fath o ffens yn ychwanegol at y coed yn fwy priodol.

I gloi, gwyddys bod yna ddeyerydd moch daear yng nghyffiniau’r cais a chodwyd pryderon am les y moch daear a’r ystyriaethau amgylcheddol petai’n rhaid eu hail-leoli.

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Dim sylwadau wedi dod i law.

Cynghorydd Shaun James Redmond: Dim sylwadau wedi dod i law.

Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Dim sylwadau wedi dod i law.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Caiff ystyriaethau polisi allweddol eu disgrifio gan gynnwys y ffaith bod safle’r cais wedi cael ei neilltuo i ddibenion tai yn y CDLl ac y Cyd. Gofynnir pam nad yw nifer yr eiddo’n cyrraedd y 49 uned a ragamcanwyd yn y CDLl ar y Cyd yn wyneb polisïau sy’n ceisio gwneud defnydd effeithlon o dir (30 uned yr hectar) a’r effaith ganlyniadau ar y cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tai. Disgrifir ystyriaethau hefyd sy’n ceisio sicrhau bod y cymysgedd o dai yn y datblygiad yn cymryd sylw o’r ystyriaethau polisi perthnasol gan gynnwys ystyriaeth o’r angen am Ddatganiad Iaith Gymraeg. O ran yr unedau 4 llofft fforddiadwy, eglurir hefyd bod angen i’r rhain gael eu darparu ar sail rhent cymdeithasol ond bod y ffigwr yn llai na’r un disgwyliedig o 4.6. Cafwyd cadarnhad hefyd bod yr Asesiad Llecynnau Agored wedi nodi bod diffyg o ran y ddarpariaeth ar gyfer chwaraeon awyr agored yn yr ardal (yn seiliedig ar safonau meincnod y ‘Fields in Trust’ (‘FiT’). Yn seiliedig ar safonau FiT, mae angen 0.16ha o ddarpariaeth ar gyfer chwaraeon i gwrdd ag anghenion adloniadol y datblygiad arfaethedig. Mae’r ymgeisydd wedi darparu llecynnau agored fel rhan o’r datblygiad a fydd yn cwrdd â’r diffyg hwn.
Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd / Head of Service - Highways: Dim gwrthwynebiad, caniatâd gydag amodau.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Gofynnwyd am wybodaeth ychwanegol y disgwylir amdani ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dŵr Cymru Welsh Water: Nodi fod trafodaethau’n mynd rhagddynt gyda’r datblygwr er mwyn sefydlu dull priodol ar gyfer draenio dŵr wyneb o’r datblygiad. O’r herwydd, argymhellir bod cynllun draenio cynhwysfawr yn cael ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar unrhyw waith datblygu.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor “EEA”: O ran ymlusgiaid, mae angen Mesurau Osgoi Rhesymol fel rhan o Gynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y gwaith Adeiladu (CEMP), dylid dilyn yr argymhellion mewn perthynas â deyerydd y moch daear a’u cynnwys yn y CEMP, gwneud i ffwrdd â’r prysgwydd a gwella’r gwrychoedd, a chymryd camau lliniaru

mewn perthynas ag ystlumod, ymlusgiaid a bioddiogelwch a gwella – pethau y cytunwyd y gellir delio â nhw drwy osod amodau cynllunio.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiadau, disgrifir ystyriaethau mewn perthynas â'r datblygiad a nodir bod safle claddu gwastraff hanesyddol yn agos i'r safle a chyngor Adain Iechyd yr Amgylchedd y cyngor yn hynny o beth.
Adran Tai / Housing Services: Wedi manylu ar yr angen am dai yn yr ardal yn seiliedig ar y rhestr aros am dai a'r Gofrestr Tai Teg ac wedi dweud bod galw am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft yn yr ardal sydd ddim yn cael ei ddiwallu ar hyn o bryd. Ar sail y gofyniad polisi i 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy, dylai 4 uned fod yn fforddiadwy a gellir gwneud taliad pro rata hefyd am 60% o werth uned breswyl.
Pennaeth Gwasanaeth – Addysg / Education - Head of Service: Ni fyddai'n gofyn am gyfraniad tuag at addysg yn Ysgol Cybi neu Ysgol Uwchradd Caergybi oherwydd mae capasiti eisoes ar gael yn y sefydliadau hyn.
GCAG / GAPS: Dim materion archeolegol o bwys.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgrifir yr ystyriaeth o ran oriau gwaith, peiriannau niwmatig i dorri'r graig a thir llygredig (ymgynghorwyr â nhw ynghylch sylwadau CNC ar y safle claddu gwastraff sydd gerllaw).

Mae'r cais cynllunio hwn yn gais mawr ac fei'i hysbysebwyd yn y wasg, drwy osod rhybuddion ar y safle a chan anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig hefyd ac fe'u disgrifiwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn ac fe ddaeth y cyfnod ar gyfer cyflwyno sylwadau i ben ar 30.04.2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd dau wrthwynebiad wedi dod i lawr yn seiliedig ar y rhesymau isod:

- Maint y datblygiad.
- Dylai'r tai sydd agosaf at Stad Waunfawr fod yn fyngalos.
- Byddai'r cynnig yn tarfu ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.
- Câi effaith ar y golygfeydd o eiddo preswyl cyfagos.
- Effaith y datblygiad ar fwynderau'r ardal
- Mae hon yn AHNE.
- Ystyriaethau bywyd gwyllt gan gynnwys deyerydd moch daear a llygod dŵr.
- Dinistrio safle tir glas.
- Ni fyddai'r llecyn agored o unrhyw fudd i'r trigolion cyfredol.
- Nid yw'r graddfa'r byffer tirlunio ar hyd ffin orllewinol y cais ar hyd y nant ar y terfyn â Stad Waunfawr yn glir. Hefyd, pa ddarpariaeth fydd yn cael ei gwneud ar gyfer cynnal a chadw'r nant?
- Llifogydd
- Codir cwestiynau ynglŷn â'r mesurau y bwriedir eu cymryd i deneuo'r dŵr.
- Bydd unrhyw gynnydd yn nifer y cerbydau sy'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol yn arwain at beryglu diogelwch.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C608F Cais cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr, caniatâd gydag amodau ar 05.09.07

19C608G Cais amlinellol am ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr – penderfyniad rhannol, gwrthodwyd y rhan honno o'r safle oedd y tu allan i ffin yr anheddiad ac fe ganiatawyd y gweddill gydag amodau ar 05.09.07.

19C608K/DA Cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr – caniatawyd gydag amodau ar 01.07.08. Roedd y cais cynllunio hwn yn cynnwys y cynllun a gymeradwywyd ar gyfer gwneud y gwaith fesul cam.

19C608N Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos y cychwynnwyd ar y gwaith ar gais cynllunio 19C608k/DA ar dir yn Nhyddyn Bach – Cymeradwywyd Defnydd Cyfreithlon ar 7/8/12

19C608Q Cais ar gyfer addasu ymrwymiad cynllunio (darparu tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a oedd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio 19C608F a 19C608G i ostwng nifer yr anheddau fforddiadwy o 37 (30%) i 18 (15%) – caniatawyd ar 06.12.16.

19C608R - Cais llawn i ddiwygio gosodiad plotiau 8-17, 29, 31, 37, 38, 44-45, 52-56, 72-74, 78, 82-83, 85-87, 89, 92, 96, 101-122 ynghyd â gosodiad y lle parcio a gymeradwywyd eisoes dan gais 19C608K/DA (cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr), caniatawyd gydag amodau ar 05.12.16. Cymeradwywyd yr adroddiad hwn hefyd yn amodol ar gytundeb cyfreithlon yn mynnu ar ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn y caniatâd cynllun i gyd-fynd â'r penderfyniad a wnaed dan gais cyfeirnod 19C608Q.

19C608U Cais llawn i ddiwygio gosodiad plotiau 42-45, 48-54, 60-63, 66-67, 79, 82-83, 102-103 a 119 ceisiadau cynllunio 19C608K/DA a 19C608R a gymeradwywyd eisoes (cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newidd i gerbydau a cherddwyr). Caniatawyd gydag amodau ar 10.10.2017.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Preswyl Mae'r safle wedi ei leoli ar safle clustnodedig (T13) o fewn ffin anheddiad Caergybi dan ddarpariaethau PCYFF 1, felly, mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi TAI 1.

Mae'r cais yn un am 46 o unedau ond amcangyfrifwyd yn y CDLl ar y Cyd, fod lle i 49 o unedau ar y safle (yn seiliedig ar 30 uned yr hectar). Yn unol â sylwadau'r UPC ar y Cyd, mae'n rhaid ystyried unrhyw gyfiawnhad a roddwyd gan y cleient mewn perthynas ag unrhyw amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n cyfiawnhau dwysedd is oherwydd fel arall, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd. Yn yr achos hwn, ystyrir bod y dwysedd yn dderbyniol oherwydd yr ystyriaethau a ddisgrifir yn fanylach isod o ran mwynderau preswyl, ecoleg ac ystyriaethau tirlunio.

Mae Polisi TAI 8 y CDLl ar y Cyd yn mynnu mewn gwirionedd bod y gymysgedd o dai mewn datblygiad yn briodol ac yn cyd-fynd ag anghenion yr ardal. O ran y gymysgedd o unedau tai a gynigir, bwriedir codi tai annibynnol a thâi par 2, 3 a 4 llofft yn bennaf i'w gwerthu ar y farchnad ac mae'r ymgeisydd wedi cyfiawnhau'r cymysgedd hwn. Dywed Polisi TAI 15 fod rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig ddarparu tai fforddiadwy ac yng Nghaergybi, mae hyn yn cyfateb i 10% o gyfanswm nifer yr unedau, sef 4.6 uned. Byddai pedair o'r unedau yn rhai fforddiadwy, rhent cymdeithasol (dau dŷ 2 lofft a dau dŷ 3 llofft) ac mae hyn yn cyd-fynd â'r pwysau a nodwyd gan Adain Dai'r cyngor am dai fforddiadwy. Fel rhan o unrhyw ganiatad a fyddai'n cael ei ryddhau, byddai angen hefyd i'r datblygwyr roi taliad i'r cyngor a fyddai'n cyfateb i 60% o gost uned rhent cymdeithasol fel rhan o gytundeb cyfreithol a fyddai'n cael ei gwblhau fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Y Berthynas ag Eiddo Cyfagos Byddai'n rhaid i'r cynnig gydymffurfio gyda CCA y cyngor o ran agosrwydd y datblygiad er mwyn atal edrych drosodd ac effeithiau annerbyniol eraill ar yr eiddo sydd eisoes yn ymyl y safle. Fel yr eglurwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, derbyniwyd cynlluniau a oedd yn newid y mathau o dai y bwriedir eu hadeiladu ac yn ail-leoli rhai eraill a oedd yn agos i Stad Waunfawr a Monfa sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd. Ystyrir bod y cynnig a gyflwynir yn y cais cynllunio hwn yn cyd-fynd â'r pellteroedd a argymhellir o eiddo cyfagos. Mae'n berthnasol nodi mai gerddi o faint cyfyngedig sydd gan yr eiddo preswyl i'r gorllewin yn Stad Waunfawr a bod gosodiad yr anheddau y bwriedir eu codi agosaf at y ffin hon yn cymryd hyn i ystyriaeth drwy sicrhau eu bod ddigon pell oddi wrth y ffiniau. Bydd cadw'r gwrychyn cyfredol a darparu byffer tirlunio ychwanegol ynghyd â ffens sgrinio ar hyd y ffin hon yn lliniaru ymhellach yr effaith ar gaiff ar yr olygfa o'r anheddau hyn a bydd manylion y mesurau hyn yn destun amod cynllunio. Nid yw effaith y datblygiad arfaethedig ar olygfeydd o'r anheddau hyn neu anheddau erial sydd eisoes yn bodoli yn fater y gellir rhoi pwys sylweddol arno wrth ystyried y cais cynllunio hwn.

O ran effaith y datblygiad arfaethedig ar fwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos ac eiddo eraill, ystyrir y gellir ei rheoli'n foddhaol drwy gyfrwng CEMP a fydd yn rheoli amseroedd gweithio ac ati.

Ecoleg a Bioamrywiaeth Cyflwynwyd EEA gyda’r cais hwn sy’n ystyried effeithiau’r datblygiad ar safleoedd a rhywogaethau a ddiogelir ac mae’n cynnwys mesurau lliniaru a gwella yn ystod y gwaith adeiladu ac ar ôl cwblhau’r datblygiad. Fel y manylir yn ymateb Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor i’r ymgynghoriad, mae’n fodlon gyda’r datblygiad arfaethedig ond gyda’r amodau cynllunio mewn perthynas â’r ystyriaethau a restrwyd sy’n cynnwys amod CEMP a mesurau rheoli ar gyfer y tymor hwy. Mae’r sylwadau hyn yn cymryd i ystyriaeth bresenoldeb rhywogaethau a ddiogelir gan gynnwys llwybrau a ddefnyddir gan foch daear ar draws safle’r cais. Eglurir na fydd unrhyw foch daear yn cael eu traws-leoli fel rhan o’r datblygiad oherwydd nid oes unrhyw ddeyerydd ar safle’r cais a mae camau lliniaru yn hyn o beth eisoes wedi'u cyflawni fel rhan o gam cyntaf y datblygiad sy'n cael ei adeiladu.

Byddai’r cynllun tirlunio a gynigir, yn enwedig ar hyd y ffin orllewinol fel y manylir ar hynny’n sylwadau’r EAA, yn cynnwys rhywogaethau cynhenid a fyddai’n darparu gwelliant o’r math y mynnir arno dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

Ystyriaethau Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gynaliadwy Mae Asesiad Trafnidiaeth ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio sy’n ystyried dulliau teithio ac eithrio ceir preifat yn unol â TAN18 ac mae’n cynnwys mesurau i wella a hyrwyddo cysylltedd. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i’r cais ar sail yr effaith ar y priffyrdd.

Wedi rhoi sylw i’r ystyriaethau hyn, nid yw Adain Briffyrdd y cyngor yn codi unrhyw wrthwynebiadau i’r cais. Mae’n berthnasol hefyd y byddai’r datblygiad, oherwydd ei fod wedi ei neilltuo ar gyfer tai yn y CDLl ar y Cyd, wedi cael ei asesu fel rhan o’r broses CDLl ar y Cyd. Ar y sail hon, ystyrir bod y cynnig yn un derbyniol ond gyda’r amodau a argymhellir gan Adain Briffyrdd y cyngor.

Ystyriaeth o’r effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE Mae’r AHNE wedi’i lleoli oddeutu milltir (neu 1.5km) i ffwrdd i’r gorllewin o safle’r cais. Dywed Polisi AMG 1 bod raid i gynigion lle mae hynny’n briodol gymryd i ystyriaeth y Cynllun Rheoli AHNE priodol ac mae gofynion statudol hefyd mewn perthynas hyn. Yn unol â’r Cynllun Rheoli AHNE, rhaid asesu cynigion sydd o fewn 2km i’r AHNE. Yn yr achos hwn, oherwydd y pellter o’r AHNE a’r defnydd trefol rhwng y datblygiad a’r AHNE, nid ystyrir bod y cais yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE. Yn ychwanegol at hyn, bwriedir gosod byffer tirlunio ar hyd ffin orllewinol safle’r cais a fydd yn sgrinio’r datblygiad o olygfeydd o’r AHNE.

Materion Eraill Yn ôl Polisi 5 y CDLl ar y Cyd, disgwylir i gynigion a fydd yn darparu 10 neu ragor o anheddau mewn ardaloedd lle na fedr y llecynnau agored sydd ar gael yn barod gwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig, ddarparu llecynnau agored addas yn unol â’r polisi. Cafwyd sylwadau gan yr UPC ar y Cyd sy’n dweud y bydd yr ardal werdd fawr y bwriedir ei darparu fel rhan o’r datblygiad yn cwrdd â’r diffyg a nodwyd ac argymhellwyd cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau bod yr ardal hon yn cael ei chadw a’i chynnal i’r dibenion hynny.

Ar hyn o bryd, byddai dŵr budr o’r datblygiad yn gollwng i’r orsaf bwmpio a gymeradwywyd fel rhan o’r gwaith ar gyfer rhan gyntaf y datblygiad hwn. Ceir gwared â dŵr wyneb drwy system ddraenio gynaliadwy sy’n cynnwys mesurau teneuo. O ran draenio dŵr budr a dŵr wyneb, mae amlwg bod trafodaethau’n parhau i fynd rhagddynt ynghylch y dull mwyaf priodol o ddraenio dŵr budr o’r datblygiad ond bod Dŵr Cymru yn fodlon yn amodol ar yr amod cynllunio a argymhellir isod. Ar hyn o bryd mae Adain Ddraenio'r cyngor wedi gofyn am ragor o wybodaeth ond eto rhagwelir y bydd amod cynllunio yn ddigonol ar ôl i'r wybodaeth ychwanegol ddod i law. Oherwydd bod y cynllun yn cynnwys mesurau ar gyfer teneuo dŵr wyneb a fydd yn cyfyngu ar gyfraddau gollwng dŵr wyneb, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn gwaethygu unrhyw broblem llifogydd mewn perthynas â’r nant y cyfeirir ati yn y gwrthwynebiadau. Dylai unrhyw fyffer tirlunio a gymeradwyir ar hyd y ffin orllewinol wneud darpariaeth hefyd ar gyfer cynnal a chadw’r nant ac mae cyngor wedi cael ei argymell yn hyn o beth.

Mae CNC wedi dweud bod hen gyfleuster cael gwared ar wastraff yng nghyffiniau’r datblygiad arfaethedig ac wedi argymell y dylid ymgynghori â Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor. Oherwydd hynny, ac yn unol â sylwadau’r Gwasanaethau Amgylcheddol, argymhellir bod amod tir llygredig yn cael ei gynnwys yn y caniatâd cynllunio.

Ni fyddai angen Datganiad Iaith Gymraeg mew perthynas â'r cais yn unol â darpariaethau polisi PS1 oherwydd ni fyddai nifer yr unedau y bwriedir eu codi yn uwch na'r nifer yn y ddarpariaeth dai arwyddol ar gyfer Caergybi ac fel y dywedir yn yr adroddiad, mae'r swyddogion yn fodlon gyda'r gymysgedd o dai sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.

Mae Adain Addysg y cyngor wedi cadarnhau na fydd angen gwneud unrhyw gyfraniad tuag at addysg.

Casgliad

Mae'r safle'r cais wedi cael ei neilltuo i ddibenion preswyl yn y CDLl ar y Cyd ac mae'n amlwg bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol, yr un modd â'r ystyriaethau perthnasol eraill a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad ond gyda'r ymrwymiadau cyfreithiol a'r amodau a argymhellwyd. Mae materion draenio yn parhau i fynd rhagddynt ond rhagwelir o'r ymholiadau y bydd modd delio gyda'r materion hynny drwy amodau cynllunio.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig hwn yn cyfrannu tuag at Gymru sy'n fwy llewyrchus a gwydn oherwydd y gwelliannau sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad o safbwynt yr economi a bioamrywiaeth. Yn sgil y ffaith y bydd tai fforddiadwy hefyd yn cael eu diogelu fel rhan o'r cynnig, ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at Gymru sy'n fwy cyfartal a chydlynol.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais ar yr amod fod cytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys yr ymrwymiadau canlynol yn cael ei gwblhau.

Tai Fforddiadwy - Darparu pedair (2 dwy lofft a 2 tair llofft) o unedau fforddiadwy rhent cymdeithasol. Bydd taliad yn cael ei wneud i Gyngor Sir Ynys Môn sy'n cyfateb i 60% o werth tŷ rhent cymdeithasol tair llofft yng Nghaergybi.

Llecynnau Agored – Bydd yr ardaloedd a nodir ar y cynllun arfaethedig fel Llecynnau Agored a Llecynnau Gwyrdd Anffurfiol yn cael eu darparu ar gyfer eu defnyddio i'r dibenion hyn yn unol ag amserlen a fydd yn cael ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ac a fydd wedyn yn cael eu cadw i'r dibenion hynny. Bydd manylion ynghylch cynnal a chadw'r ardaloedd hyn a rheolaeth tymor hir gan gynnwys y ffiniau cysylltiedig yn cael eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn iddynt gael eu defnyddio

Cynllun Moch Daear – Bydd cynllun sy'n nodi ac yn darparu manylion llawn am yr holl bwyntiau mynediad i'r datblygiad a fydd yn cael eu ffurfio er mwyn sicrhau bod modd i foch daear barhau i fynd a dod o safle'r cais i chwilio am fwyd yn unol â'r Arolwg Estynedig o Gam Un y Gwaith a'r Asesiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527- Cam Dau – Adroddiad Ecolegol Ynys Lawd, fersiwn 1a) yn cael ei gyflwyno cyn cychwyn ar y datganiad a ganiateir yma ac i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad, darpariaeth ar gyfer monitro, cofnodi a mesurau addasu/gwella yn dilyn gweithrediad y Cynllun ar gyfer Moch Daear. Bydd y Cynllun Moch Daear hefyd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cynnal a chadw a rheoli'r holl bwyntiau mynediad i foch daear.

Bydd caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau wedyn, gyda'r amodau cynllunio isod.

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw

ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:

Cynllun Lleoliad AH013 LP01 A
Tirlun LDS386-02B
Cynllun Peirianneg 7143 – P01 C
Camau Pellach – Ynys Lawd Hydref 2018 adolygiad A
Gosodiad Cynllun Arfaethedig AH013 PL01 P7
Arolwg Estynedig o Gam Un ac Asesiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527- Cam Dau – Adroddiad Ecolegol Ynys Lawd – Ynys Lawd – fersiwn 1a)
Arolwg Estynedig o Gam 1 SS – 01 A
Datganiad Effeithlonrwydd Dŵr 2018) Ymgynghorwyr Waterco
Datganiad Trafnidiaeth (Hydref 2018) Focus Transport Planning
Adroddiad Ymchwiliad Geo-Amgylcheddol (Hydref 2018) REFA Consulting Engineers
Flood Statement (November 2018) Waterco Consultants
Datganiad Dyluniad a Mynediad (Tachwedd 2018) Astle Planning & Design Ltd
Arolwg Coed LDS386-01A
Adroddiad Arolwg Coed LDS386(A)-TSR
Manylion Tirlunio LDS386(B) - LS

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

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd ymchwiliad fesul cam o natur a hyd a lled y llygredd wedi cael ei gynnal a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Os deuir o hyd i unrhyw lygredd yn ystod yr archwiliad o'r safle, ni fydd gwaith yn cychwyn ar unrhyw ran o'r datblygiad hyd oni fydd cynllun yn nodi'r mesurau y bwriedir eu cymryd i sicrhau bod y safle'n addas ar gyfer y datblygiad a ganiateir yma, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y safle wedyn yn cael ei adfer yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i unrhyw lygredd ar y safle na chafodd ei nodi yn ystod yr archwiliad o'r safle, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn mynd rhagddo ar y rhannau hynny o'r safle y daethpwyd o hyd i'r llygredd ynddynt a hynny hyd oni fydd cynllun adfer wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur ar gyfer y rhannau hynny o'r safle. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer ychwanegol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw llygryddion yn cael sylw yn sgil y ffaith bod safle claddu gwastraff hanesyddol yng nghyffiniau'r safle.

(04) Ni fydd unrhyw ran o'r safle y mae angen ei hadfer dan y cynllun(iau) a gymeradwywyd fel rhan o amod cynllunio (rhif), yn cael ei defnyddio/ei feddiannu neu hyd oni fydd Adroddiad Dilysu wedi cael ei gwblhau mewn perthynas â'r rhan honno o'r safle ac wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir drwy ddulliau cynaliadwy. Yna, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad ac ni fydd unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb neu ddŵr pellach sy'n draenio oddi ar y tir yn cael cysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(06) Serch y manylion a ddangosir ar Gynllun Peirianneg 7143 – P01 C, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a'r ardal o'i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda'r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(07) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau allanol (gan gynnwys deunydd toi) a gorffenwaith (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer pob adeilad, Ardaloedd Tirluni Caled, gweithgareddau peirianneg a'r holl waith arall sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn cael eu gweithredu'n llawn ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau'r datblygiad a ganiateir yma. Mae Ardaloedd Tirluni Caled yn golygu unrhyw ddreifiau, llwybrau ac ardaloedd eraill ag arwynebedd hydraidd neu galed.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-weithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 38 a 46.

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo preswyl cyfagos sydd yn y cyffiniau.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am gynllun yn nodi'r holl ddulliau amgáu o gwmpas ac o fewn safle'r cais, boed hynny drwy gyfrwng waliau neu ffensys, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn lle rhai eraill o fath cyfatebol.

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

(10) Bydd gwaith plannu ar ffin gogledd orllewinol plotiau 18 hyd at ac yn cynnwys plot 26 yn cael eu tirlunio'n unol â'r Cynllun Tirlunio – LDS 386-02B a a'r Manylion Tirlunio – LDS 386 (B) – LS o fewn 12 mis o gychwyn y datblygiad. Bydd gweddill y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Chynllun Tirlunio LDS 386-02B a Manylion Tirlunio LDS 386 (B) – LS o fewn 12 mis yn dilyn cwblhau'r datblygiad neu ar ôl cychwyn defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd unrhyw goed a gwrychoedd sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio'n cael eu cynnal hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma. Os bydd unrhyw goed neu wrychoedd a fydd yn marw, yn marw neu wedi cael haint neu ddifrod difrifol o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, bydd planhigion newydd o fath tebyg yn cael eu plannu yn lle o fewn 12 mis.

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

(11) Bydd gwrychoedd H3 a H13 a ddangosir ar Arolwg Coed LDS386-01A yn cael eu cadw a'u gwarchod gyda ffensys priodol yn ystod y gwaith datblygu a ganiateir yma – "Ardal wedi ei Ffensio". Bydd yr Ardal wedi ei Ffensio'n cael ei chodi cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu a bydd yn cael ei chynnal drwy gydol y gwaith o ddatblygu'r Llecyn Agored a phlotiau 18, 43, 44, 45 a 46 gan gynnwys ffyrdd cysylltiedig ac isadeiledd arall. Ni fydd lefelau daear o fewn yr Ardal wedi ei Ffensio'n cael eu haltro ac ni fydd unrhyw waith cloddi'n cael ei wneud chwaith.

Rheswm: Er budd mwyderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(12) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Arolwg Estynedig o Gam Un a'r Asesiad o'r Cais Cynllunio (EDC – 0527 – Cam Dau – Adroddiad Ecolegol Ynys Lawd, fersiwn 1a).

Rheswm: Er budd ecoleg.

(13) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu "CEMP" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;

Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

Mesurau osgoi rhagofalol rhesymol, "RAMS" ar gyfer rhywogaethau a ddiogelir.

Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.

Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio lle mae hynny'n berthnasol gyda Safonau Prydeinig.

Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gwblhau'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg lleol a mwynderau lleol.

(14) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd 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.
(ii) 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.
(iii) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.
(iv) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(v) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;
(vi) manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu’r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â’r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

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

(15) Ni chaniateir i neb symud i fyw i unrhyw annedd a godwyd fel rhan o'r datblygiad hyd nes y bydd y llecynau parcio ar gyfer yr eiddo wedi’u hadeiladu.

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau ffyrdd / parcio.

(16) Rhaid cwblhau'r ffyrdd stad a’r troedffyrdd i lefel haen waelod o asffalt a bydd raid cwblhau'r gwaith o osod y goleuadau stryd a bydd raid iddynt fod yn weithredol cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau y maent yn eu gwasanaethu.

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau ffyrdd / parcio.

(17) Ni chaniateir i'r gwaith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylion am y trefniadau i ddarparu cynllun rheoli a chynnal a chadw mewn perthynas â system ffyrdd, y troedffyrdd a'r system draenio dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i fanylion o'r fath gynnwys y trefniadau mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau y bydd y cynllun yn cael ei weithredu a'i gynnal drwy gydol ei oes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad boddhaol a diogel.

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: 01/05/2019 **7.3**

Rhif y Cais: FPL/2019/13

Ymgeisydd: Mr Idwal Hughes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw aneifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd a adeiladu trac mynediad llain caled ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural shed for the housing of livestock and the storage of machinery and fodder together with the construction of a hard standing access track on land adjacent to

Lleoliad: Mast Teleffon/Telephone Mast, Nebo

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Gwrthod / Refused

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae Aelod Lleol, y Cynghorydd Richard Owain Jones wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.

Yn y cyfarfod o'r pwyllgor a gynhaliwyd ar 3 Ebrill, 2019, penderfynwyd bod angen ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Ebrill ac mae'r Aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored y tu allan i Nebo ger Mast yr Orsaf Deledu. Mae'r cais yn un i godi sied amaethyddol ar gyfer anifeiliaid ac ar gyfer storio peiriannau a bwyd anifeiliaid ynghyd â chreu trac mynediad.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol i'w ystyried yw a oes digon o gyfiawnhad dros godi'r sied arfaethedig i ddibenion amaethyddol ac effaith weledol y sied.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Yn gofyn i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ei benderfynu.
Cyngor Cymuned Llaneilian Community Council	Pryderon ynghylch lleoliad y sied arfaethedig a'i heffaith ar yr AHNE.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim cyfle clir i integreiddio'r datblygiad i'r safle fel sy'n ofynnol dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ystyrir na fedr y safle gymryd ychwaneg o ddatblygiad heb i hynny achosi niwed ychwanegol i'r dirwedd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bydd y gwaith plannu y bwriedir ei wneud yn golygu enillion o safbwynt bioamrywiaeth ac mae hynny i'w groesawu.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Argymell amodau
The Highway Service	Argymell amodau

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; drwy osod rhybudd ger y safle ac anfon llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ar ddau achlysur ar wahân yn dilyn derbyn gwybodaeth bellach a oedd yn newid y disgrifiad o'r cais. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/04/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

24C331B - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw peiriannau amaethyddol ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural shed to store agricultural machinery on land adjacent to - Mast Teleffon/Telephone Mast, Nebo
24C331 - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol ar gyfer cadw aneifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd â chreu trac mynediad ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock and the storage of mac - Mast Teleffon / Telephone Mast, Nebo
24C331A - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol ar gyfer cadw aneifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd â chreu trac mynediad ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock and the storage of mach - Mast Teleffon / Telephone Mast, Nebo

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyfiawnhad:

Cafodd tri chais eu cyflwyno'n flaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol ar y safle. Ac eithrio cais a gynnwys yn ôl, gwrthodwyd y ddau gais arall oherwydd nad oedd cyfiawnhad digonol amdanynt.

Caiff yr egwyddor gyffredinol o ddatblygiadau i ddibenion amaethyddol ei dderbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ar yr amod y gellir cyfiawnhau'r datblygiadau hynny. Mae pa mor dderbyniol yw'r cais arfaethedig felly yn dibynnu ar feini prawf manwl o ran rheoli datblygu. Mae'r adeilad amaethyddol y bwriedir ei godi yn mesur 6 metr (o led) x 9.6 metr (o hyd) a 5.2 metr (i grib y to). Mae'r adeilad hwn yn llai na'r rhai y gofynnwyd amdanynt yn y ceisiadau blaenorol.

Bwriad y sied yw lletya anifeiliaid a storio peiriannau a phorthiant anifeiliaid. Mae'r ymgeisydd yn berchen 2.37 hectar o dir. Nid oes unrhyw dystiolaeth o ddefnydd amaethyddol o'r tir a'r angen am sied o'r maint yma wedi cael ei chyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'n berchen ar unrhyw anifeiliaid ar hyn o bryd, fodd bynnag, mae o angen y sied i letya unrhyw anfeiliaid a fydd ganddo o bosib yn y dyfodol. Yn seiliedig ar yr uchod, ystyrir nad oes unrhyw gyfiawnhad dros godi adeilad amaethyddol yn y lleoliad hwn.

Effaith weledol:

Mae'r safle ddarn o dir amaethyddol mewn lleoliad uchel (oddeutu 160 metr AOD) gyda golygfeydd i'r arfordir. Mae'n dirwedd agored gyda fawr ddim llystyfiant i amgáu caeau a datblygiadau. Mae'r mast telegyfathrebu yn Nebo i'w weld yn amlwg o bell o'r tir a'r priffyrdd cyfagos. Mae datblygiadau adeiledig eraill yn amlwg yn lleol ac oherwydd diffyg noweddion topograffaidd neu dirweddol, nid ydynt yn ymdoddi'n dda iawn i'r dirwedd.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn Ardal Dirwedd Arbennig Mynydd Parys a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyfagos.

Ystyrir bod y safle mewn lleoliad amlwg ac er bod y mastiau sydd gerllaw yn nodweddion amlwg sy'n tynnu sylw, mae'n parhau i fod yn lleoliad sensitig ac mae harddwch naturiol yr ardal yn fwyaf amlwg yn y golygfeydd i gyfeiriad yr arfordir.

Bwriedir gwneud gwaith tirlunio i sgrinio'r fynedfa a'r ardal o gwmpas yr adeilad. Mae hwn yn lleoliad agored a noeth ac mae'r gwaith tirweddu arfaethedig yn annhebygol o sefydlu yma mewn cyfnod o amser rhesymol neu dyfu i uchder a fyddai'n sgrinio'r datblygiad hwn. Yn ychwanegol at hyn, mae lleoliad y safle – serch unrhyw waith dirweddu, yn golygu y byddai'n ddatblygiad anghydnaws na fyddai'n ymdoddi'n dda i'r safle.

O ffyrdd lleol, mae'n debygol y byddai modd gweld y datblygiad fel nodwedd ar y nenlinell yn agos at frig y darn tir hwn ac y byddai'n amharu ar yr olygfa o'r arfordir i'r gogledd. Bydd golygfeydd eraill i gyfeiriad y safle yn dibynnu ar y gwrthychoedd/ffiniau'r ffyrdd a bydd yn llai gweladwy y tu allan i amrediad pellter o 250 metr.

Mwynderau Preswyl:

Oherwydd ei bellter oddi wrth eiddo cyfagos, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos.

Casgliad

Nid oes unrhyw gyfiawnhad wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cynnig hwn i brofi bod yr adeilad fel y'i cynigir yn rhesymol angenrheidiol o ran ei faint, lleoliad a'i ddefnydd mewn perthynas ag unrhyw ddefnydd amaethyddol o'r uned.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn man amlwg ac nid oes unrhyw gyfle clir i integreiddio'r datblygiad hwn i'r safle. Er bod y mast telegyfathrebu a'r isadeiladd ynni yn gostwng gwerth y dirwedd leol ac yn amharu'n weledol ar yr ardal nid ystyrir y gall y safle gymryd mwy o ddatblygiad heb i hynny achosi niwed ychwanegol.

Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r ymgeisydd wedi profi bod yr adeilad fel y'i cynigir yn rhesymol angenrheidiol o ran ei faint, lleoliad a'i ddefnydd mewn perthynas ag unrhyw ddefnydd amaethyddol o'r uned. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i bolisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) a Pholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10.

(02) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad a fyddai'n nodwedd amlwg na fyddai modd ei gyfiawnhau yn y dirwedd ac y câi hynny effaith andwyol ar gymeriad yr ardal a hynny'n groes i bolisïau PCYFF4 ac AMG2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor sydd wedi di gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10.

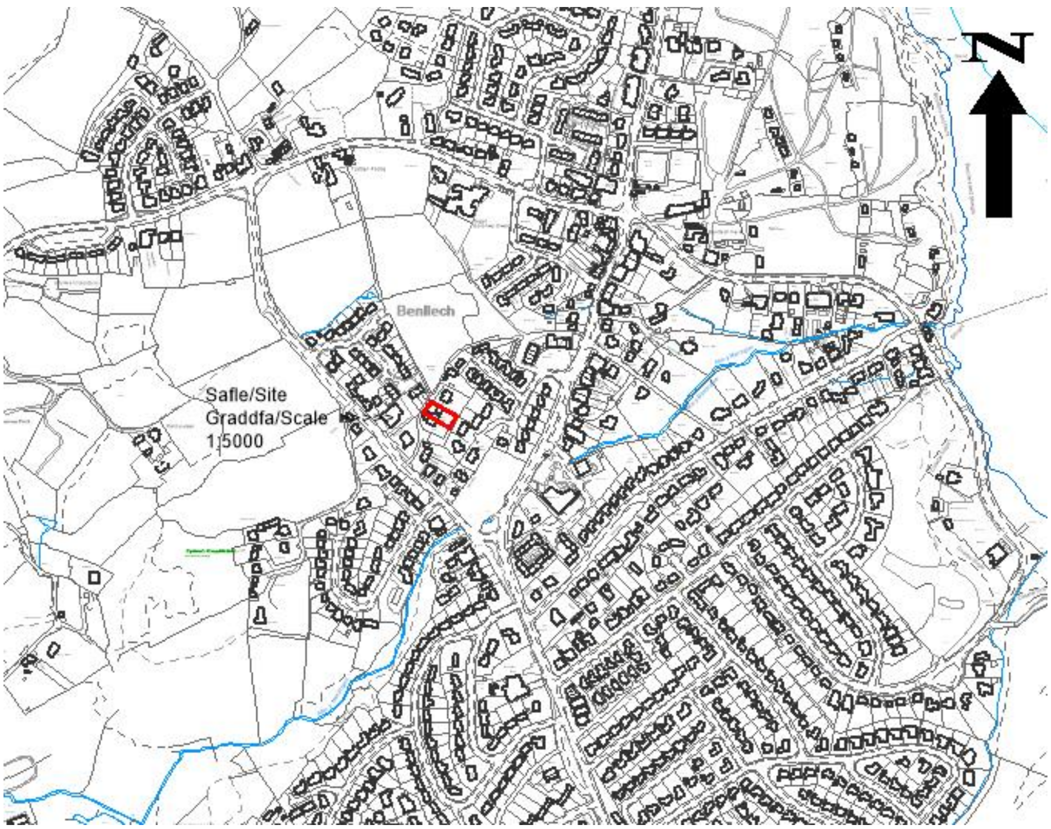
Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019 **11.1**

Rhif y Cais: HHP/2019/63

Ymgeisydd: Ieuan Williams

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel y garej presennol ynghyd a addasu ag ehangu yn / Full application for the demolition of an existing garage together with alterations and extensions at

Lleoliad: Bryn Arfon, Lon Pant y Cydun, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Aelod Lleol sy'n gwneud y cais.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle o fewn anheddiad Benllech, ar lôn y ceir mynediad iddi o Lôn Pant y Cydun. Mae'r eiddo yn dŷ pâr sy'n cynnwys gardd gefn a lle parcio oddi ar y stryd o flaen y tŷ, ynghyd â garej ar wahân ar yr ochr. Mae blaen yr eiddo yn edrych tuag at stad Ponc y Rhedyn a'r cefn tuag at stad Bryn Adda.

Mae'r cynnig ar gyfer dymchwel y garej bresennol ynghyd â chodi estyniad deulawr ar ochr yr eiddo er mwyn darparu garej newydd a chegin, ystafell frecwast, lle byw a swyddfa/storfa ar y llawr cyntaf.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a yw dyluniad y cynllun yn dderbyniol ac a fyddai'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau cymdogion o gwmpas y safle.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Yn argymell cymeradwyo'r cais.

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ac yn ogystal, fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/04/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau'n cynnwys sylwadau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C695 – Gwaith Dymchwel, Addasu ac Ymestyn yn Arfon, Benllech. Cymeradwywyd 7/5/2010.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad – Ystyrir bod dyluniad y cynllun yn dderbyniol gan y bydd yr un defnyddiau â'r annedd bresennol yn cael eu defnyddio. Mae ffurf yr estyniad hefyd yn cyd-fynd â'r annedd presennol, yn cynnwys to llechi ar oleddf a siâp petryal syml fydd yn cyd-blethu â'r prif annedd, ac yn eilradd iddo, ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar ei gymeriad na'i edrychiad.

Mwynderau Eiddo Cyfagos - Bydd yr estyniad yn cael ei adeiladu 1.4 metr oddi wrth y ffin, yr un pellter â'r garej unllawr bresennol ac, o ganlyniad, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith ormesol ar eiddo cyfagos i'r graddau ei fod yn waeth na'r sefyllfa bresennol. Byddai'r estyniad 9.8 metr o bellter oddi wrth yr eiddo cyfagos, gan gydymffurfio â'r pellter agosrwydd perthnasol o 3.5 metr. Er gwaetha'r cynnydd mewn uchder, ni fyddai'r cynnig yn bwrw unrhyw gysgod ychwanegol gan na fyddai'n ymwthio tu hwnt i'r llinell bresennol o grib yr eiddo i'r eiddo cyfagos. Bydd y cynllun yn cynnwys ffenestri ar flaen a chefn yr estyniad, gyda phellter o 27 a 25 metr oddi wrth yr eiddo y byddant yn eu hwynebu, gan gydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn Nogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod - canllawiau dylunio pellteroedd agosrwydd. Oherwydd yr uchod, ni ragwelir y bydd y cynllun yn edrych dros unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Casgliad

Mae'r cynllun yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol a'r canllawiau dylunio ac nid yw'n cael effaith annerbyniol ar unrhyw eiddo cyfagos neu'r strydlun ac, o ganlyniad, mae'r Awdurdod a'i fryd ar 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 / N/A
- Cynllun Llawr Ddear Arfaethedig / N/A
- Edrychiad Blaen ac Cynllun Safle Arfaethedig / N/A
- Edrychiad Cefn Arfaethedig/ N/A
- Edrychiad Ochor Arfaethedig / N/A
- Trawstoriad Arfaethedig / N/A

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.

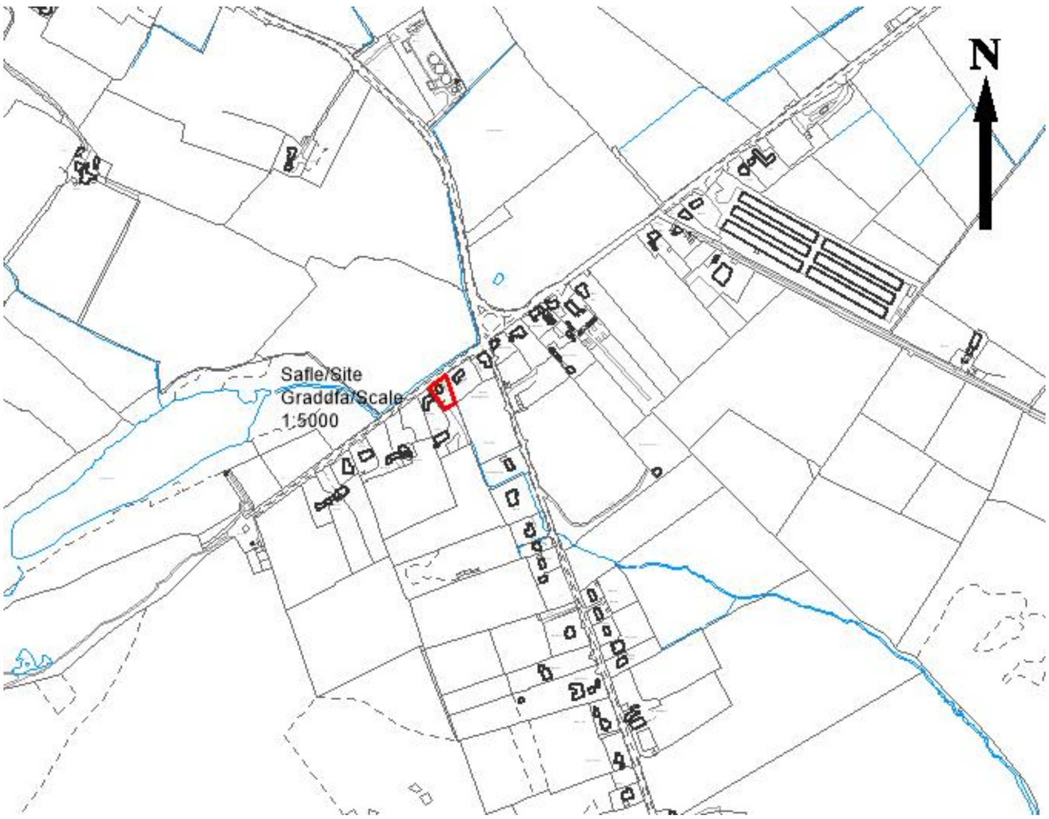
Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019 **11.2**

Rhif y Cais: HHP/2019/67

Ymgeisydd: J + G Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

Lleoliad: Glan Menai, Pen Lon, Niwbwrch/Newbrough



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeiswyr yn swyddogion gyda Chyngor Sir Ynys Môn, ac mae un ohonynt yn gweithio yn yr adran Rheoli Datblygu. Yn unol â gofynion y cyfansoddiad, cyfeiriwyd y cais cynllunio at swyddog monitro'r cyngor, yn ôl y drefn arferol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys eiddo preswyl deulawr traddodiadol a leolir ymysg rhes o eiddo eraill i'r de o'r lôn sy'n arwain o gylchfan y A4080 i lawr at yr ardal parcio ceir sy'n rhoi mynediad i Landdwyn. Mae gweithdy gwaith coed i'r de o'r annedd.

Mae'r eiddo o fewn ardal a ddynodwyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

Mae gan yr annedd bresennol do llechi ar oleddf ac mae estyniad deulawr ar y cefn sydd hefyd â tho llechi ar oleddf, ond sydd yn is na rhan blaen yr eiddo. Adeiladwyd ystafell haul ar ochr ddwyreiniol yr annedd ac estyniad unllawr gyda tho fflat ar y cefn.

Cynigir adeiladu llawr ychwanegol uwchben yr estyniad unllawr presennol fyddai'n darparu ystafell wely ychwanegol a storfa. Mae'r estyniad yn mesur 7.4 metr wrth 6.4 metr o led. Uchder yr estyniad fyddai 5.6 metr, sydd yn is nag uchder crib toeau presennol yr eiddo. Ar y tu allan byddai cladin o ffibr sment lliw llwyd yn cael ei ddefnyddio a byddai gan yr estyniad do fflat wedi ei orffen gyda hylif sy'n ffurfio croen y to. Byddai'r holl ffenestri newydd yn rhai math UPVC lliw llwyd. Byddai'r ffenestri arfaethedig ar y drychiad ochr yn wynebu'r eiddo drwy nesaf yn ffenestri lefel uchel ac i'r de, cynigir gosod ffenestr patio yn ymgorffori balconet yn edrych tuag at yr ardd gefn. Byddai'r cynnig yn cyflwyno balconet ar y ffenestri presennol ar gefn yr eiddo a'r drychiad dwyreiniol, a bydd y ffenestr bresennol ar y drychiad gogledd ddwyrain hefyd yn cael ei gwneud yn fwy o faint. Yn ogystal, cyflwynir ffenestr o fath velux yn y to ar oleddf yn wynebu'r cefn a dwy ffenestr math velux lefel uchel ar ran o'r to crib sy'n wynebu'r gogledd ddwyrain.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion y mae'n rhaid eu hystyried yw'r dyluniad, yr effaith ar eiddo cyfagos a'r dirwedd o amgylch sy'n ffurfio rhan o'r AHNE.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Sir Ynys Môn 2015-2020

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Peter Rogers: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cynghorydd Bryan Owen: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Landscape Adviser: Mae'r safle yn yr AHNE yn ymyl Llwybr Arfordirol Cymru ar y ffordd i Gwningar Niwbwrch ac mae'n rhan o grwpiau o eiddo sy'n gysylltiedig â Phenlon. Mae'n rhaid o Ardal Cymeriad Tirwedd 14 – Niwbwrch ond nid yw'n nodi unrhyw faterion sy'n berthnasol i'r datblygiad. Bydd y gwaith altro ac ehangu'n cael ei wneud y tu cefn i, ac wrth ochr y prif annedd o fewn ôl-troed yr annedd a byddai'n estyniad cymedrol a chyfoes i'r prif annedd. Mae'n fodern o ran edrychiad ac yn tynnu gwahaniaeth rhwng y traddodiadol a'r cyfoes. Byddai ffenestr gwydr sengl i'w gweld o'r llwybr cyhoeddus ar y drychiad blaen gyda chyfres o ffenestri llai ar y drychiad ar y talcen a hynny o fewn y drychiadau sydd wedi eu cladio. Ni fyddai'r ffenestri eraill y bwriedir eu gosod yn weladwy i'r cyhoedd a byddai modd gweld yr estyniad am gyfnod byr yn unig ar Lwybr Arfordirol Cymru a hynny ymysg eiddo ac adeiladau eraill. Ni fyddai'n cael effaith andwyol ar y golygfeydd o'r llwybr, Harddwch Naturiol, Nodweddion neu Rinweddau Arbennig yr AHNE. Gyda chladin o liw a gorffenwaith priodol, byddai'n estyniad addas i'r annedd ac yn sicrhau cadwraeth harddwch naturiol yr AHNE.

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy lythyr a rhybudd safle a daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar y 12.04.2019. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o fewn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

45C347 Codi ystafell wydr – caniatawyd ar 08.12.2005.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad: Mae'r eiddo y mae wnelo'r cais ag ef o ddyluniad traddodiadol gyda waliau wedi eu chwipio a tho llechi mwynau naturiol ar y lloriau uwch. Yn unol â sylwadau Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor, mae'r cynnig yn cyflwyno estyniad cymedrol a chyfoes ac yn tynnu gwahaniaeth rhwng y traddodiadol a'r cyfoes. Nid ystyrir bod hyn allan o gyd-destun ym Mhenlon sydd yn cynnwys anheddau o fath traddodiadol a chyfoes. Mae estyniad to fflat gyda goleddf bas i'w weld hefyd ar ffenestri dormer yr eiddo cyfagos yn Glan Tywyn ac mewn llefydd eraill ym Mhenlon ac o'r herwydd, nid yw'r elfen hon o'r dyluniad yn anodweddiadol o'r ardal leol.

Effaith ar Eiddo Cyfagos: Mae yna ffenestri ar y drychiad ochr sy'n wynebu'r eiddo i'r de orllewin yn Tre Wen ond mae'r rhain mor uchel, ni fyddai'n bosibl iddynt edrych drosodd. Yr un modd, mae yna un ffenestr lefel uchel, dwy ffenestr velux lefel uchel yn wynebu'r eiddo cyfagos i'r gogledd ddwyrian yn Glan Tywyn sy'n golygu na fyddai problem gydag edrych drosodd. Hefyd, bwriedir ychwanegu at faint ffenestr bresennol ar dalcen gogledd ddwyrain yr eiddo cyfredol a gosod balconet ac oherwydd bod hon yn ffenestr yn barod a bod dros 10 metr rhyngddi a'r ffin gyda Glan Tywyn, nid ystyrir y bydd unrhyw broblem annerbyniol o ran edrych drosodd. Mae'r ffenestri, y velux a'r balconet y bwriedir eu gosod yn y cefn yn wynebu gardd gefn yr ymgeisydd a gweithdy wedyn. Ar y sail hon, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith o bwys ar fwynderau eiddo cyfagos o ran edrych drosodd.

Mae gan yr eiddo sydd agosaf i'r eiddo sef Tre Wen, lôn fechan yn arwain at y tŷ a drychiad ochr wedyn sydd agosaf at yr estyniad arfaethedig heb unrhyw ffenestri yn ei wynebu. Mae'r estyniad arfaethedig bron i 5 metr i ffwrdd ac o'r herwydd, ni fydd yn cael effaith o bwys ar yr olygfa neu ar fwynderau eraill y bobl sy'n byw yn yr annedd.

Tirlun: Am y rhesymau y manylir arnynt yn sylwadau'r Swyddog Tirwedd, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y golygfeydd o'r llwybr, Harddwch Naturiol, Nodweddion neu Rinweddau Arbennig yr AHNE. Dywedwyd yn benodol y dylai gorffenwaith y cladin fod yn gladin ffeibr sment lliw llwyd a bydd yn amod o'r cynlluniau a gymeradwywyd. O'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd â pholisïau sy'n ceisio sicrhau cadwraeth yr AHNE a'i gwella ac yn unol â'r gofyniad statudol, cymerwyd i ystyriaeth ofynion y Cynllun Rheoli AHNE.

Casgliad

Mae'r cynnig yn un cymedrol a chyfoes sy'n briodol yn y lleoliad hwn yn yr AHNE.

Ystyriwyd gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Yn fy marn i, mae'r penderfyniad hwn yn cydymffurfio gydag egwyddor datblygiad cynaliadwy'r Ddedddf oherwydd mae'n cyfrannu tuag at nod llesiant Gweinidogion Cymru o gefnogi cymunedau diogel, cydlunus a gwydn.

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 (derbyniwyd 13/03/2019)
Cynllun Bloc Darlun Rhif 1
Drychiadau ac Arfaethedig Darlun Rhif 2
Drychiadadau Presennol ac Arfaethedig Darlun Rhif 3
Cynlluniau Llawr Darlun Rhif 4
Cynlluniau Llawr Darlun Rhif 5
Llythyr 12/03/19

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: 01/05/2019 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/51

Ymgeisydd: Griffith Roberts & Son

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir yn lle storio agored ar gyfer cerrig sy'n gysylltiedig â'r prif ddefnydd a wneir o'r tir gan yngymerwyr angladdau ar dir gyferbyn â / Full application for the change of use of land for open storage of stone material ancillary to the primary use of funeral undertakers on land opposite

Lleoliad: Preswylfa, Y Fali / Valley

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod / Refused

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir yn lle storio agored ar gyfer cerrig sy'n gysylltiedig â'r prif ddefnydd a wneir o'r tir gan ymgymerwyr angladdau ar dir gyferbyn â Preswylfa, Y Fali.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cais yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Risg Llifogydd ac a fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo o'i amgylch.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Dew	Galw y cais i'r Pwyllgor Cynllunio i gael ei benderfynnu.
Cynghorydd Gwilym O Jones	Galw y cais i'r Pwyllgor Cynllunio i gael ei benderfynnu.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dim Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Derbyniwyd cadarnhad y dylid darparu dyluniad manylach, o safon y clawdd, gan gynnwys cerrig, pridd, plannu ar ei ben a ffens yn y cae.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw sylwadau i'w wneud.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	No Response

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod drwy lythyr i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiadau cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Ebrill, 2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

49C324 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd cae amaethyddol yn faes parcio preifat ynghyd â gwella'r un presennol - Preswylfa, Y Fali – Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle mewn Parth Llifogydd C2.

NCT 15 – Datblygiad a Risg Llifogydd

Profion NCT 15:

Paragraff 6.2 NCT 15 Dylid cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o barth C a thuag at dir addas ym Mharth A, neu fel arall i barth B lle bydd llifogydd o afonydd ac ar yr arfordir yn llai o broblem.

Ni fedrir cyfiawnhau'r datblygiad oni bai y gellir dangos:-

(i) Bod rhaid iddo fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod1, neu,

(ii) Bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod.
yn ogystal â,

(ii) Bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigur 2)
a,

(iv) Bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn Atodiad 1.

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda (ii) uchod oherwydd mae'n cyfrannu tuag at amcanion cyflogaeth allweddol. Fodd bynnag, mae angen i safle'r cais hefyd gwrdd â'r diffiniad o 'dir a ddatblygwyd yn flaenorol'.

Y diffiniad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol fel y nodwyd yn Argraffiad 10 Polisi Cynllunio Cymru yw 'tir ble mae neu ble yr oedd strwythur parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) ac isadeiledd sefydlog cysylltiedig'.

Nid ystyrir bod safle'r cais yn syrthio i mewn i'r diffiniad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol. Er bod graean wedi cael ei osod ar y safle a'i fod yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd i storio cerrig beddi sy'n gysylltiedig â busnes yr ymgymerwr angladdau, nid yw caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar gyfer y defnydd hwn. O'r herwydd, ystyrir nad yw safle'r cais yn bodloni'r prawf 'tir a ddatblygwyd yn flaenorol' ac nad yw o'r herwydd yn cydymffurfio gyda maen prawf (iiii) NCT 15.

Mae Asesiad Risg Llifogydd wedi cael ei ddarparu gyda'r cais cynllunio hwn. Mae'r Asesiad Risg Llifogydd yn cadarnhau bod safle'r cais wedi'i leoli mewn gorlifdir fel y diffinnir hynny yn Mapio Risg Llifogydd CNC. Er nad oes dadansoddiad cyfredol wedi'i ddarparu o fethiant Tyddyn y Cob, mae'r FAC hwn wedi gallu dangos nad oes risg llifogydd yn gysylltiedig â'r safle penodol hwn petai Tyddyn y Cob, sef y brif amddiffynfa ar gyfer gyfer pentref Y Fali, yn methu. Mae defnyddio'r data blaenorol hwn yn dderbyniol ac yn addas o gofio natur llai bregus y datblygiad bychan hwn.

Er mwyn cydymffurfio gyda lefelau presennol y ddaear ar y safle, ni ddylai lefel yr iard storio fod yn uwch na 2.0m AOD. O'r herwydd, ni fydd yn cael effaith ar y tir o amgylch y safle petai amddiffynfa Tyddyn y Cob yn methu.

Ychydig iawn neu ddim cynnydd fydd yn lefel y dŵr a fydd yn llifo o'r datblygiad a bydd yn draenio i ffwrdd fel y mae yn awr neu'n llifo dros y tir i'r cae agored cyfagos neu'r ffos sydd o flaen yr A5025 ar ffin y safle.

Mae casgliad yr FCA yn cadarnhau bod yr Asesiad yn bodloni'r gofynion a amlinellir yn Atodiad 1 NCT 15 ac o'r herwydd, ystyrir ei fod yn addas ar gyfer datblygiad llai bregus o'r math yma.

Cyd-destun Polisi – Diffinnir Y Fali fel Canolfan Wasanaeth Leol dan Bolisi TAI 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP). Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu'r anheddiad.

Mae safle'r cais yn gyfan gwbl o fewn parth C2.

Ystyrir bod y cynnig yn cwrdd â gofynion paragraff 6.2 (ii) TAN 15; fodd bynnag, nid yw'r cynnig yn cwrdd â gofynion maen prawf (iii) oherwydd nid yw'n safle a oedd wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol.

Mae’r cynnig felly’n groes i NCT15: Datblygiad a’r Risg o Lifogydd ac o’r herwydd mae’n gwrthdaro â Pholisi PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Ebrill, 2019. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl sydd union gerllaw

Casgliad

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

Yn unol â NCT 15, nid yw’r datblygiad yn cwrdd â’r diffiniad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol fel y’i gwelir ym mharagraff 6.2, maen prawf iii.

Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw’r cynnig yn cwrdd â’r diffiniad o dir a ddatblygwyd yn flaenorol ac o’r herwydd, mae’n groes i Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygiad a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004).

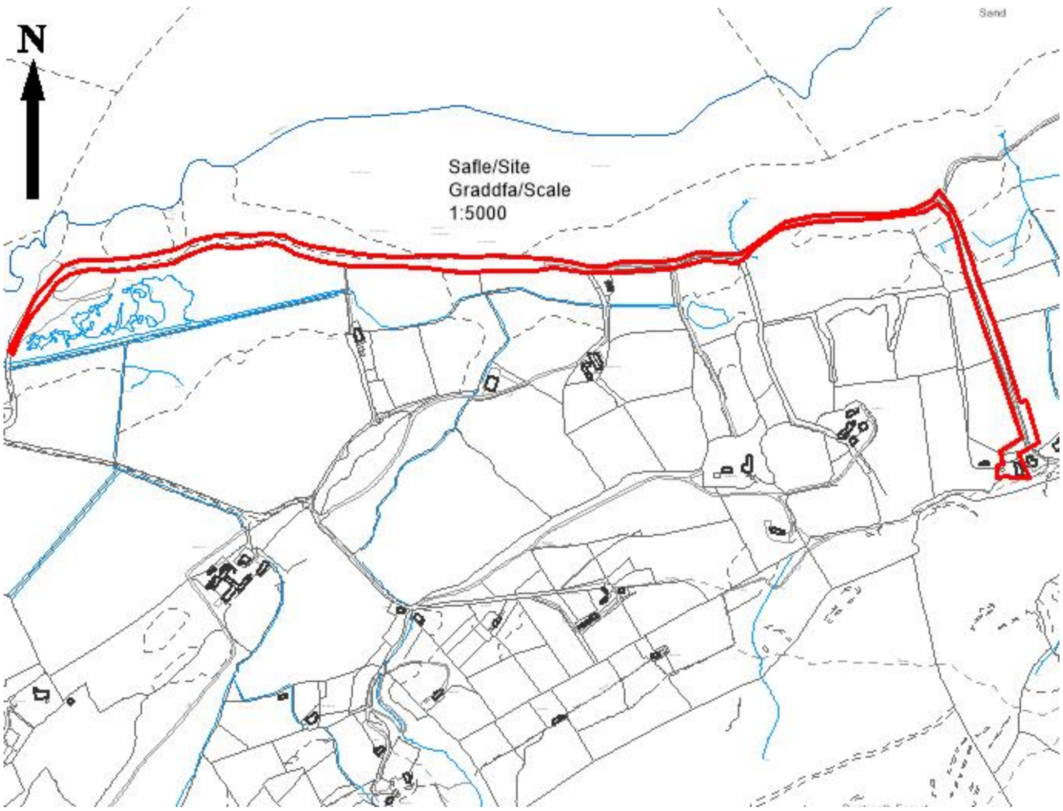
Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2019/31

Ymgeisydd: Mr & Mrs A Davies

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol yn uned gwyliau ynghyd a gosod tanc septig newydd yn / Full application for the conversion of an outbuilding into a holiday letting unit together with the installation of a new septic tank at

Lleoliad: Ty Mawr, Pentraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Gwrthod / Refused

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais ei alw i mewn i'r pwyllgor gan y Cynghorydd Ieuan Williams er mwyn sicrhau ei fod yn cydymffurfio â pholisi.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle yn y cefn gwlad agored ar gyrion coedwig Pentraeth ac mae'n ffurfio rhan o grŵp bychan o anheddau ac ni chafodd y rhan fwyaf ohonynt eu defnyddio hyd yn ddiweddar. Ceir mynediad i'r safle ar hyd lôn gul sydd mewn cyflwr gwael ac mae rhan helaeth ohoni'n croesi traeth Pentraeth. Nodwyd yn ystod ymweliad diweddar nad oes modd cael mynediad i'r safle ar hyd y llwybr mynediad a roddir fel rhan

o’r Llinell Goch pan fydd llanw uchel. Credir i’r adeilad allan gael ei adeiladu cyn 1840 ac mae iddo ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol lleol. Mae’r dyluniad yn draddodiadol ei natur gyda’r cyfan ohono ar un llawr a rendrad calch ar y waliau a chymysgedd o ddeunyddiau toi, yn cynnwys dalenni asbestos rhychiog a llechi. Ychwanegwyd nifer o estyniadau bychain i’r adeilad ers iddo gael ei godi’n wreiddiol ac mae hynny’n amlwg o’r blociau/briciau a ddefnyddiwyd ac sy’n cyferbynnu’n amlwg â gwneuthuriad carreg y prif adeilad allan.

Mae’r cynnig ar gyfer trosi’r adeilad allan a darparu uned wyliau 4 ystafell wely ynghyd â gwneud addasiadau sylweddol ac ymestyn yr adeilad er mwyn gwireddu’r uchod. Byddai tanc carthion yn cael ei osod i ymdrin â dŵr budr a bydd cysylltiad â’r prif gyflenwad dŵr yn cael ei osod i gyflenwi dŵr.

Gwrthodwyd cais blaenorol i drosi’r adeilad ar y safle yn 2018 ar sail graddfa gormodol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a fyddai’r cynllun yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ai peidio ac a fyddai graddfa’r cynllun yn niweidio cymeriad yr adeilad sydd o ddiddordeb a phwysigrwydd lleol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Iechyd yr Amgylchedd: Cyngor

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad. Angen trwydded Ystlumod a charthffosiaeth.

Ymgynghorydd Treftadaeth: Yn gefnogol o safbwynt cadwraeth ar yr amod ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol.

Y Cynghorydd Vaughan Hughes: Dim ymateb

Y Cynghorydd Ieuan Williams: Wedi galw’r cais i mewn i’r pwyllgor wneud penderfyniad arno er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â pholisi.

Y Cynghorydd Margaret Murley Roberts: Dim ymateb

Cyngor Cymuned: Dim sylwadau i’w gwneud

Ymgynghorydd Tirwedd: Lleolir yr adeilad allan yn agos i’r annedd ac mae’n parhau i fod yn rhan weledol o’r cyd-destun hwn o’r olygfan sensitif uchod. Ni fyddai uchder y brig yn cynyddu (er y byddai’r adeilad yn un deulawr), a ni fyddai’r estyniad i’w weld o Lwybr Arfordir Cymru yn y ddelwedd isod (nid yw’r safle i’w weld o fannau eraill ar Lwybr Arfordir Cymru). Gallai fod yn weladwy o olygfeydd ehangach lle byddai pellter yn cuddio manylion y dyluniad. Gallai oleuni orlifo yn y tywyllwch. O Lwybr Arfordir

Cymru yn y cefn, lle mae golygfeydd yn cael eu hamgáu i raddau helaeth gan lystyfiant, ni fyddai'r datblygiad yn niweidio harddwch ehangach; fodd bynnag, o'r pellter hwn, sydd llawer agosach, bydd manylion y dyluniad, deunyddiau ac edrychiad yn amlwg. Nid yw sylwadau Treftadaeth yn ystyried materion polisi na chanllawiau dyluniad. Mae'r Amgylchedd Adeiledig yn cael ei restru fel nodwedd arbennig o'r AHNE a'r Cynllun Rheoli ac mae gwerth yr adeilad yn cael ei nodi yn y sylwadau Treftadaeth/Cadwraeth. Mae canllawiau dylunio yn 5.1 https://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Planning/Planning-policy/Supplementary-Planning-Guidance-Design/Design-in-the-Urban-and-Rural-Build-Environment-Conversions.pdf yn nodi y dylid gwneud mân addasiadau allanol yn unig oni bai ei fod yn arwain at wella edrychiad yr adeilad yn sylweddol. Byddai drychiad gwydr yr estyniad deulawr yn cael ei guddio o Lwybr Arfordir Cymru, neu'n cael ei guddio'n sylweddol. Mae'n fater o farn i chi a yw'r dyluniad yn dderbyniol ar ôl ei addasu, o ystyried gofynion y polisi AHNE am ddyluniad o ansawdd uchel er mwyn gwella nodweddion arbennig – yn yr achos hwn, yr Amgylchedd Adeiledig (amaethyddol).

Ymgynghorydd Ecolegol: Mae angen trwydded gan CNC

Priffyrdd: Dim ymateb

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Codwyd pryderon mewn perthynas â chydymffurfiad y cynllun â pholisi cenedlaethol yn ogystal â pholisi lleol. Yn fodlon â'r cynllun busnes.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos ynghyd â gosod rhybudd safle ar y postyn agosaf at y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/03/209. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau ac ni ystyrir y byddai'r cynnig fel y'i cyflwynwyd yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n creu sail i wrthod y cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/7 – Barn sgrinio ar gyfer trosi adeilad allan yn uned gwyliau ynghyd â gosod tanc carthion newydd yn
FPL/2018/5 – Cais llawn ar gyfer trosi adeilad allan yn uned gwyliau ynghyd â gosod tanc carthion newydd yn

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar gymeriad yr adeilad – O safbwynt dyluniad yn unig, bernir y byddai'r cymeriad yn cael ei gadw gan fod deunyddiau traddodiadol megis llechi a rendrad calch yn cael eu defnyddio. Er bod nodweddion dyluniad modern yn cael eu gweithredu yn y cynllun, megis cladin coed a thalcenni mawr wedi eu gorchuddio â ffenestri, mae Ymgynghorydd Treftadaeth yr Awdurdod yn barnu na fyddai'n niweidio cymeriad yr adeilad allanol i'r fath raddau y byddai'n creu sail i wrthod y cais.

Graddfa – Ystyrir bod y cynnig yn rhy fawr o ran ei raddfa, gyda rhan helaeth o'r adeilad yn cael ei ddymchwel a'i ailadeiladu fel darn deulawr ar y drychiad blaen. Mae gan yr adeilad yn ei ffurf bresennol gyfaint o tua 377m3 sydd ddim yn cynnwys y toiled tu allan, y storfa na'r penty gan na fyddai'r rhain yn addas ar gyfer eu trosi ac ni ellid eu defnyddio yn y cynllun oherwydd y ffordd maent wedi eu hadeiladu neu absenoldeb to neu waliau sydd o uchder y gellir eu defnyddio. Mae'r cais fel y mae wedi'i gynnig ar hyn o bryd â chyfaint o 786m3 sydd ychydig dros ddwbl y cyfaint presennol. Tra nodir fod y cynnydd yn yr ôl troed yn fach, mae'r cyfran deulawr i'r adeilad yn ychwanegu cyfaint a graddfa sylweddol a fyddai'n achosi niwed i gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad.
Ar ran cefn y drychiad ochr, bwriedir codi estyniad mawr er mwyn darparu ystafell wely ychwanegol. Ar hyn o bryd mae estyniad bach heb ei orffen yn y lleoliad hwn. Fodd bynnag, nid yw'n cael ei ystyried fel rhan o'r ôl-troed presennol oherwydd nad yw'n addas i gael ei drosi. Nid oes to ar yr estyniad presennol sydd heb ei orffen ac adeiladwyd y waliau i uchder 2 floc yn unig, felly ni fyddai modd ei ddefnyddio yn ei ffurf bresennol. Mae adran 3.2 TAN 23 yn ymwneud ag ailddefnyddio adeiladau gwledig ac yn datgan y disgwylir i'r awdurdod cynllunio fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu ar y sail fod y meini prawf a ganlyn yn cael eu bodloni:

- maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
- nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgaru gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
- mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;
- mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o ailddefnyddio fel arall;
- os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;
- nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

Ni fyddai'r cynllun yn cydymffurfio â'r mwyafrif o'r pwyntiau uchod. Er bod yr adroddiad strwythurol/arolwg ecolegol/cynllun busnes a gyflwynwyd wedi dangos fod yr adeilad yn addas i'w drosi'n dŷ gwyliau, mae'r gwaith fyddai'n rhaid ei wneud i addasu'r adeilad yn dystiolaeth glir nad yw'n addas ar gyfer y defnydd penodol o uned 4 ystafell wely. Fodd bynnag, mae'r dogfennau a gyflwynwyd yn cefnogi defnyddio'r adeilad fel uned gyda llai o ystafelloedd gwely a llai o waith ailadeiladu. Er yr ystyrir bod ffurf a dyluniad yr adeilad yn cyd-fynd â'r hyn sydd o'i gwmpas, mae'r maint yn llawer rhy fawr i'w gyd-destun ac yn ei ffurf bresennol byddai'n llawer iawn mwy na'r adeilad presennol, y tŷ fferm gerllaw a'r annedd newydd cyfagos sydd newydd gael caniatâd cynllunio a'r byngalo gerllaw. Er y gwerthfawrogir y byddai'r cynllun yn golygu cynnydd bychan yn ôl-troed yr adeilad, byddai'r rhan ddeulawr yn arwain at gynnydd anghymesur yng ngraddfa a chyfaint yr adeilad.

Lleolir yr adeilad mewn cefn gwlad agored ac o fewn Ardal o Harddwch Eithriadol Naturiol Ynys Môn, gryn bellter o ffin ddatblygu Pentraeth, sydd 2.3km i ffwrdd. Byddai'r cynnig fel y'i cyflwynwyd yn golygu gwneud gwaith ailadeiladu sylweddol ar yr adeilad gyda rhan fawr ohono'n cael ei ddymchwel ynghyd ag adeiladu dau estyniad mawr fyddai, fel y mae TAN 23 yn ei ddisgrifio, yn anaddas ar gyfer y lleoliad gwledig hwn. Mae Polisi TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn datgan y bydd cynigion ar gyfer trosi adeiladau presennol yn llety gwyliau hunanwasanaeth yn cael eu caniatáu ar yr amod fod graddfa'r datblygiad yn briodol a'i fod yn gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Nid yw graddfa a maint y gwaith sydd angen ei wneud o dan y cynnig yn briodol o ystyried natur y cynnig i drosi'r adeilad allan. Mae amheuaeth ynghylch addasrwydd y safle oherwydd y gwaith ailadeiladu sy'n angenrheidiol ac, o ganlyniad, mae'n groes i TWR 2.
Mae'r materion y cyfeirir atynt uchod yn cefnogi'r farn y byddai'r cynllun yn cael effaith annerbyniol ar ffurf a strwythur yr adeilad ac yn arwain at newid cymeriad yr adeilad yn sylweddol, adeilad y gellir ei weld o naill ben y llwybr cyhoeddus o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn.

Casgliad

Byddai'r cynllun yn golygu gwneud gwaith ailadeiladu ac addasu sylweddol sydd yn groes i bolisïau a chanllawiau cenedlaethol a lleol ynghylch trosi adeiladau. Er bod yr egwyddor o drosi'n cael ei dderbyn yn gyffredinol, ystyrir nad yw'r ffordd y mae'r cynllun yn cynnig gwneud hynny yn sympathetig a'i fod yn ormodol gan godi'r cwestiwn a yw'r cynnig yn un ar gyfer trosi adeilad yntau adeiladu annedd newydd yn y cefn gwlad agored. Oherwydd y materion y cyfeiriwyd atynt uchod a'r faith nad yw'r rhesymau dros wrthod y cais blaenorol wedi cael eu cymryd i ystyriaeth, argymhellir gwrthod y cais.

Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r trosiad arfaethedig a'r addasiadau cysylltiedig o ran eu maint ac graddfa yn difrïo cymeriad ac edrychiad yr adeilad presennol y mae ei leoliad wedi'i adnabod fel un o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac o ganlyniad byddai'r cais fel ag y mae yn groes i PCYFF3, PCYFF 4 ac TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016), Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014) a'r Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Wledig a Threfol.

Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2019/9

Ymgeisydd: Mr Terry Barton

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel y garejys cyfredol ynghyd ag adeiladu maes parcio, ffordd fynediad a lle troi newydd yn / Full application for the demolition of the existing garages together with the construction of a new car park, access road and turning area at

Lleoliad: Maes y Coed, Ffordd y Ffair Porthaethwy / Menai Bridge

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais gan y Cyngor Sir ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle yn nhref Porthaethwy ar ben ffordd Maes y Coed, gyferbyn â'r bloc o fflatiau. Mae wedi ei leoli hefyd o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Ar hyn o bryd, mae'r safle yn ardal wedi ei darmacio sydd hefyd yn cynnwys nifer o garejys wedi eu hadeiladu â defnyddiau parod.

Mae hwn yn gais ar gyfer dymchwel y garejys presennol a chreu 14 o lefydd parcio. Mae coed yn amgylchynu'r safle ac yn cyfyngu ar olygfeydd Gilbedlam gerllaw. Mae'r coed ar y ffin wedi ei diogelu gan orchymyn diogelu coed.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fydd y cynnig yn effeithio ar gymeriad yr ardal leol, diogelwch y briffordd neu iechyd y coed gerllaw sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Dim ymateb hyd yma
Dŵr Cymru/Welsh Water: Cyngor – Amodau i lynu atynt yn ystod y cyfnod adeiladu
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim ymateb hyd yma
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Bydd angen caniatâd ardal gadwraeth i ddymchwel y garejys
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Cyngor ynghylch osgoi niwsans yn ystod y cyfnod adeiladu
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Dim ymateb hyd yma

Cyngor Tref – argymell caniatáu

Cynghorydd Meirion Jones – dim ymateb

Cynghorydd Alun Wyn Mummery – dim ymateb

Cynghorydd Robin Wyn Williams – dim ymateb

Hanes Cynllunio Perthnasol

39LPA1007A/CC – Cais Llawn – Cais llawn i ddymchwel y modurdai presennol ynghyd ag adeiladu maes parcio newydd, ffordd fynediad a man troi yn / Full application for the Demolition of existing garaged, together with the Construction of a new car park, Access road and turning area at – Ffordd y Ffair / Wood Street, Porthaethwy / Menai Bridge. Tynnwyd y cais yn ôl.

39C476/TPO – Gwaith ar 2 goeden dan warchodaeth Gorchymyn Diogelu Coed yn Cilbedlam, Porthaethwy. Cymeradwywyd 31/7/2009

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar Gymeriad yr Ardal – Mae'r cais yn cynnwys dymchwel y garejys presennol a chreu 14 o lefydd parcio yn eu lle. Nid oes fawr o ddiddordeb na phwysigrwydd pensaernïol i'r garejys presennol felly ni wrthwynebir eu dymchwel, er gwaetha'r ffaith eu bod wedi ei lleoli o fewn Ardal Gadwraeth

Porthaethwy. Ar hyn o bryd mae’r garejys yn annymunol i edrych arnynt ac yn mynd â’u pen iddynt. O ganlyniad, bydd y cynnig yn gwella cymeriad yr ardal ac yn creu mwy o fannau defnyddiol ar gyfer preswylwyr fflatiau Maes y Coed gerllaw. Mae’r coed sy’n amgylchynu’r safle yn goed aeddfed ac yn darparu sgrin drwchus i gyfyngu ar olygfeydd, felly ni fydd y cynnig yn newid fawr ar gymeriad y safle yng nghyd-destun y dref yn gyffredinol.

Diogelwch y Briffordd – Er nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi cyflwyno sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, ni ragwelir y bydd unrhyw wrthwynebiad gan na chafodd unrhyw bryderon eu mynegi mewn perthynas â chynllun tebyg a gyflwynwyd yn gynharach, ond a gafodd ei dynnu’n ôl tra bod adroddiad coed yn cael ei baratoi.

Gorchymyn Diogelu Coed – Roedd ymgynghorydd Tirlun yr Awdurdod yn fodlon â’r arolwg o goed y rhoddwyd ystyriaeth iddo wrth lunio’r cynnig a’i gynnwys yn y cynlluniau er mwy osgoi niweidio iechyd y coed a ddiogelir gan y Gorchymyn Diogelu Coed ac sydd o fewn ardal Gadwraeth Porthaethwy. Yn ogystal, mae’r ymgynghorydd tirwedd yn argymell amodau er mwyn diogelu’r coed yn ystod y cyfnod adeiladu.

Casgliad

Bydd y cynnig yn gwella’r safle ac yn darparu llefydd parcio ceir mewn modd sydd yn parchu’r ardal o’i gwmpas a’i gymeriad. Ni ystyrir y bydd y cynllun yn cael unrhyw effeithiau negyddol ac o ganlyniad mae’r adran â’i fryd ar argymell 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 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 / EL(--) 01**
- **Kerbing ac Gwynebu Arfaethedig / EL(92)01**
- **Gosodiad Arfaethedig / EL(92)02**
- **Tracio Cerbyd Arfaethedig / EL(92)03**
- **Gosodiad Traenio Arfaethedig / EL(95)01**
- **Gosodiad Trawstoriad 38 Arfaethedig / EL(95)03**
- **Ardaloedd Arfaethedig / EL(05)04**
- **Cynllun Amddifyn Coed / Maes y Coed_TPP_131218**
- **Cynllun Arolwg Coed / Maes y Coed_TSP_261118**

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

(03) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu neu adeiladu, rhaid cynnal cyfarfod cyn cychwyn gwaith ar y safle gyda’r rheolwr safle/fforman a chynrychiolydd o’r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) i gadarnhau fod yr holl fesurau amddiffyn coed wedi eu rhoi mewn lle yn unol â’r cynllun Diogelu cyfeirnod Tree Protection D1 Adolygiad B. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â’r Datganiad Dull Coedyddiaeth (MaesyCoed AMS 201218) neu unrhyw amrywiad y cytunir arno yn ysgrifenedig gyda’r ACLl wedi hynny.

Rheswm: Mae ei angen cyn cychwyn y datblygiad fel bod y coed yn cael eu cadw ac nad ydynt yn cael eu difrodi yn ystod y gwaith datblygu.

(04) Cyn cychwyn y datblygiad a ganiateir trwy hyn, bydd y gwaith coed a ddangosir ar gynllun cyfeirnod Tree Protection D1 Adolygiad B yn cael ei wneud yn unol â BS3998:2010. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae ei angen cyn cychwyn y datblygiad er mwyn osgoi gwneud difrod parhaol i goed a gedwir.

(05) Rhaid glynu'n llawn at y Datganiad Dull Coedyddiaeth (MaesyCoed AMS 201218) a'r Tree Protection D1 Adolygiad B a gyflwynwyd i gefnogi'r cais a bydd arbenigwr coed cymwys yn monitro a goruchwylio'r safle er mwyn diogleu'r coed.

Rheswm: Mae ei angen er mwyn diogelu cymeriad yr Ardal Gadwraeth ac i osgoi gwneud difrod parhaol i goed a gedwir.

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, PS 20.

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.

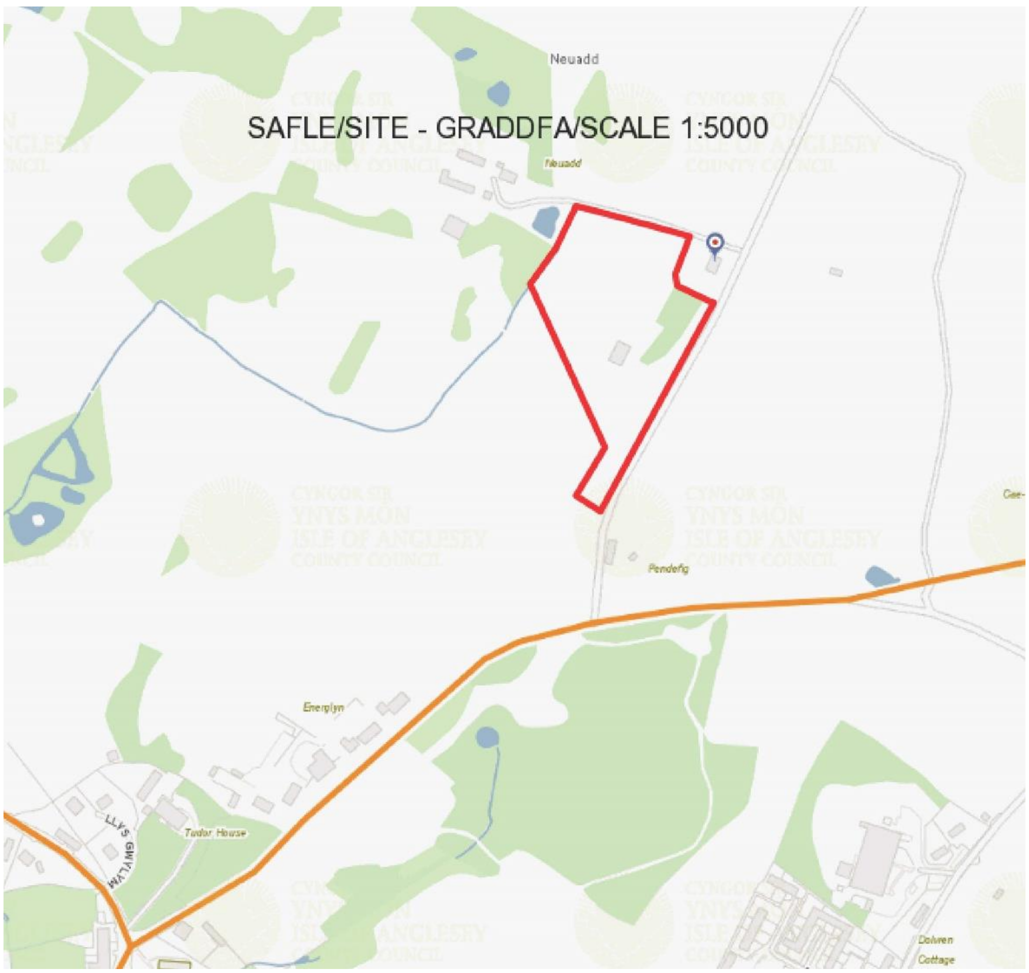
Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019 **12.4**

Rhif y Cais: 28C527B/VAR/ENF

Ymgeisydd: Mr Rhys Owen

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (05) (mynedfa) a (10) (cynlluniau a ganiatawyd) o ganiatâd cynllunio rhif 28C527A (creu safle carafannau teithiol, codi bloc cawod a creu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio'r fynedfa, gosodiad y safle a dyluniad y bloc cawod yn / Application under Section 73A for the variation of conditions (05) (access) and (10) (approved plans) of planning permission reference 28C527A (formation of a touring caravan site, erection of a shower block and creation of a new vehicular access) so as to amend the access, site layout and design of the shower block at

Lleoliad: Maes Carafannau Afallon Caravan Site, Llanfaelog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol (Cynghorydd G O Jones)

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn gais dan Adran 73a ar gyfer amrywio amod (05) a (10) er mwyn newid y fynedfa i'r safle a newid dyluniad y bloc cawod ac ail-gyflunio'r safle.

Mae'r safle wedi'i leoli ar dir tu ôl i Dolwar ac o flaen yr eiddo a adnabyddir fel Neuadd. Mae eiddo a adnabyddir fel Dolwar yn eiddo i'r ymgeisydd. Ceir mynediad i'r safle oddi ar y Briffordd Dosbarth III o Lanfaelog i Fryngwran.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fydd y newidiadau yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos, yr ardal leol ac yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Argymell caniatau gyda amodau
Environmental Health	Sylwadau safonol mewn perthynas ag aflonyddwch cyffredinol (sŵn ac oriau gwaith adeiladu), system draenio dŵr budr a chyflenwad dŵr a iechyd a diogelwch yn y gwaith yn gyffredinol. Bydd y sylwadau hyn yn cael eu cynnwys yn y rhybudd penderfyniad.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Pryderon am y datblygiad ac yn gofyn am ail ymweliad safle. Roedd Aelodau'n arbennig o

	bryderus am uchder ychwanegol y bloc cawodydd, y lle a oedd wedi cael ei greu ar gyfer tanciau storio a'r fynedfa i'r safle.
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Galw i mewn oherwydd pryderon a godwyd gan y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol.
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	Sylwadau mewn perthynas â'r llwybr troed ac yn dweud y dylai'r ymgeisydd wneud i ffwrdd â'r holl rwystrau ar draws y llwybr neu gyflwyno cais i gau neu ddileu'r llwybr troed. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau eu bod yn dymuno cyflwyno cais i ddileu'r llwybr troed.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/03/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C527 – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw gwaith – Neuadd, Llanfaelog – Datblygiad a Ganiateir 29/03/2016

28C527A – Cais llawn ar gyfer safle carafanau teithiol a bloc cawod yn – Neuadd, Llanfaelog – Caniatawyd 15/09/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae caniatâd yn bodoli'n barod i ddefnyddio'r safle fel safle carafanau teithiol. Fel y nodwyd uchod, mae'r cais presennol ar gyfer amrywio amodau a roddwyd ar ganiatâd cynllunio 28C527A er mwyn cadw lleoliad diwygiedig y fynedfa ac i gadw'r bloc cyfleusterau fel y cafodd ei adeiladu.

Mae'r fynedfa, fel y'i hadeiladwyd, wedi ei lleoli 10 medr ymhellach i'r de na'r fynedfa a gymeradwywyd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau y gall y fynedfa, fel y'i hadeiladwyd, ddarparu'r llain weledig angenrheidiol a'i bod wedi cael ei hadeiladu yn unol â'r fanyleb ofynnol ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

Roedd y bloc cyfleusterau/toiledau a gymeradwywyd gan gais cynllunio cyfeirnod 28C527A yn adeilad unllawr gyda tho ar oleddf. Adeiladwyd yr adeilad fel adeilad deulawr. Roedd y bloc toiledau/cyfleusterau a gymeradwywyd yn mesur 12.5m x 6.0m x 4.4m. Mae'r bloc toiledau/cyfleusterau a adeiladwyd yn mesur 12.5m x 6.0m x 5.8m. Mae hyn yn gynnydd o 1.4 metr yn uchder yr adeilad. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau fod angen yr uchder ychwanegol ar gyfer gosod system casglu dŵr glaw, cyfleusterau trin/storio cyflenwad dŵr preifat a thanciau dŵr poeth byffer i wasanaethau'r safle.

Bydd gosod y tanciau cynhesu dŵr solar yn darparu hanner y dŵr y rhagwelir y bydd ei angen ar gyfer cawodydd trydan y safle. Bydd gosod y system casglu dŵr glaw to yn arbed dros 73,152 litr o ddŵr y flwyddyn. Bydd gosod tanc byffer y cyflenwad dŵr preifat yn ymgorffori cyfarpar angenrheidiol i drin y dŵr

daear a godir o gyflenwad dŵr o dwll turio ar y safle. O ganlyniad, bydd gosod yr uchod yn lleihau effaith y datblygiad ar yr amgylchedd yn sylweddol drwy leihau ôl-troed carbon y datblygiad. Ceir mynediad i'r llawr cyntaf gydag ystôl ddiogelwch symudol neu lwyfan mynediad modurol drwy ffenestri ar y llawr cyntaf. Ni fydd angen mynediad uniongyrchol i'r llawr cyntaf o du fewn yr adeilad.

Effaith ar Eiddo Cyfagos – Mae'r Aelod Lleol wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno oherwydd pryderon a godwyd gan y Cyngor Cymuned a phreswylwyr lleol. Fodd bynnag, hyd yma, nid yw'r adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Roedd cais cynllunio cyfeirnod 28C527A yn gais cynllunio llawn ar gyfer safle i 25 o garafanau teithiol ac mae'r cynllun diwygiedig ar gyfer ailgyflunio'r safle gyda'r un nifer o safleoedd carafanau. Bydd y cynllun tirwedd a gymeradwywyd o dan gais cynllunio cyfeirnod 28C527A yn cael ei newid ychydig oherwydd y newid i osodiad y safle.

Mae pellter o 60 metr rhwng blaen yr eiddo a elwir yn Neuadd a ffin safle'r cais. Mae coetir a pherthi wedi eu lleoli ar hyd y ffin rhwng y safle a'r eiddo cyfagos ac ar hyd ffin y safle gyda'r lôn breifat sy'n arwain at Neuadd ac ni fyddai modd gweld y safle o'r eiddo cyfagos. Cynigir gwneud gwaith plannu pellach ar hyd ffin y safle gyda'r lôn breifat.

Roedd y safleoedd carafanau teithiol a gymeradwywyd 70 metr oddi wrth y ffin â Neuadd. Fel rhan o'r cynnig presennol, mae'r safleoedd carafanau teithiol wedi eu lleoli ymhellach oddi wrth y ffin rhwng y safle a Neuadd ac erbyn hyn maent wedi eu lleoli 90 metr oddi wrth y ffin â Neuadd. Er y bydd un uned ychwanegol yn cael ei lleoli ar ffin y safle â neuadd, gan fod y safleoedd wedi eu lleoli ymhellach oddi wrth Neuadd ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith ar fwynderau presennol deiliaid Neuadd.

Oherwydd y pellteroedd hyn, a'r coetir a'r berth bresennol, a gan fod sgrinio ychwanegol yn cael ei gynnig, nid ystyrir y byddai gosod un uned ychwanegol ar hyd ffin y gogledd orllewin a'r cynnydd o 1.4m mewn uchder yn niweidio mwynderau presennol deiliaid yr annedd.

Effaith ar yr ardal – Mae'r safle'n agos i'r A4080 a gellir gweld aneddiadau cyfagos Llanfaelog a Rhosneigr o safle'r cais. Cafodd gwaith plannu ei wneud eisoes ar hyd y ffin rhwng y safle a'r briffordd Dosbarth III ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau fod modd cyflawni'r llain welededd angenrheidiol gyda'r cynllun plannu presennol.

Roedd y bloc toiledau/cyfleusterau a gymeradwywyd yn mesur 12.5m x 6.0m x 4.4m . Mae'r bloc toiledau/cyfleusterau a adeiladwyd yn mesur 12.5m x 6.0m x 5.8m. Mae hyn yn gynnydd o 1.4m yn uchder yr adeilad. Ni ystyrir y bydd cynnydd o 1.4m yn uchder yr adeilad yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o amgylch i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.
Ni fydd ail-gyflunio gosodiad y safle yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o gwmpas gan fod gwaith tirweddu'n cael ei gynnig fel rhan o'r cynllun diwygiedig.

Fel y nodwyd yn flaenorol, rhoddwyd caniatâd cynllunio i'r safle carafanau teithiol. Ni fydd cynnydd o 1.4 metr yn uchder y bloc toiledau/cyfleusterau, ail-leoli'r fynedfa arfaethedig ac ail-gyflunio gosodiad y safle yn cael effaith niweidiol ar y lleoliad.

Effaith ar ddiogelwch y briffordd – Er bod y fynedfa wedi ei hail leoli 10m ymhellach i'r de na'r fynedfa a gymeradwywyd, ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd a chadarnhawyd, er y bydd y llain welededd 4m yn llai na'r hyn a gymeradwywyd, nid oes sail i wrthod y cais gan nad yw'r newid yn cael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch y briffordd.

Casgliad

Ni fydd amrywio'r amodau er mwyn newid lleoliad y fynedfa i gerbydau, ail-ddylunio'r bloc toiledau/cyfleusterau ac ailgyflunio'r safle'n cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos, yr ardal leol na diogelwch y briffordd.

Argymhelliad

(01) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Fersiwn 3 Cynllun Plannu Coed a Lliniaru Eryri Arboriculture and Consultancy a Fersiwn 2 cynllun plannu a chynllun cynnal a chadw 5 mlynedd a hynny o fewn 12 o ddyddiad y penderfyniad hwn. Bydd coed a gwrychoedd a fydd yn rhan o'r cynllun tirlunio'n cael eu cadw hyd weddill oes y datblygiad a gymeradwywyd yma. Bydd planhigion o fath tebyg yn cael eu plannu yn lle unrhyw goed neu wrychoedd sydd wedi marw, yn marw, wedi cael difrod neu haint difrifol a hynny o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio.

Rheswm: Integreiddio'r datblygiad i mewn i'r ardal o'i gwmpas.

(02) O fewn 5 mlynedd o ddyddiad y penderfybiad hwn bydd cynllun 10 mlynedd ar gyfer rheoli coetir yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Dylai'r cynllun rheoli gan ei baratoi gan berson cymwys a dylai gynnwys yr elfennau isod:

- **Math ac amlder y gweithgareddau rheoli**

- **Cadarnhad bod y gwaith o docio'r coed yn cael ei wneud gan gontractwyr addas a chymwys a hynny i Safon Brydeinig 3998 (2010).**

- **Mesurau arbennig mewn perthynas â Rhywogaethau neu gynefinoedd a ddiogelir, e.e. osgoi gweithgareddau dwys yn y tymor nythu rhwng mis Mawrth a mis Awst.**

Rheswm: Sicrhau bod yr ardaloedd coetir yn cael eu gwarchod, eu rheoli, a'u cynnal yn foddhaol ar gyfer oes y datblygiad

(03) Ni chaniateir gosod mwy na 25 o garafanau teithiol ar y llain o dir a amlinellwyd mewn gwyrdd ar y cynllun atodedig (rhif 1294-A3-02e) rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn a dim ond ar gyfer dibenion gwyliau . Rhaid cadw cofrestr sy'n nodi'r rheini sy'n byw yn y carafanau teithiol tymhorol a rhaid iddi fod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

Rheswm: Rhoddir y caniatâd ar y sail y bydd yr unedau'n cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau yn unig.

(04) Rhaid symud unrhyw garafán deithiol nad oes neb yn byw ynddi o'r safle.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(05) 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.

1294-A3-02e - Cynllun lleoliad a cynllun safle - 04/04/2019
1294-A3-03b - Drychiadau arfaethedig
1294-A3-06a - Cynllun llawr arfaethedig
1294-A3-08 - Cynllun llawr cyntaf arfaethedig
Adroddiad Eryri Aboriculture and Consultancy - Fersiwn 2
FIG.TPM - Cynllun tirlunio - 16/04/2019

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

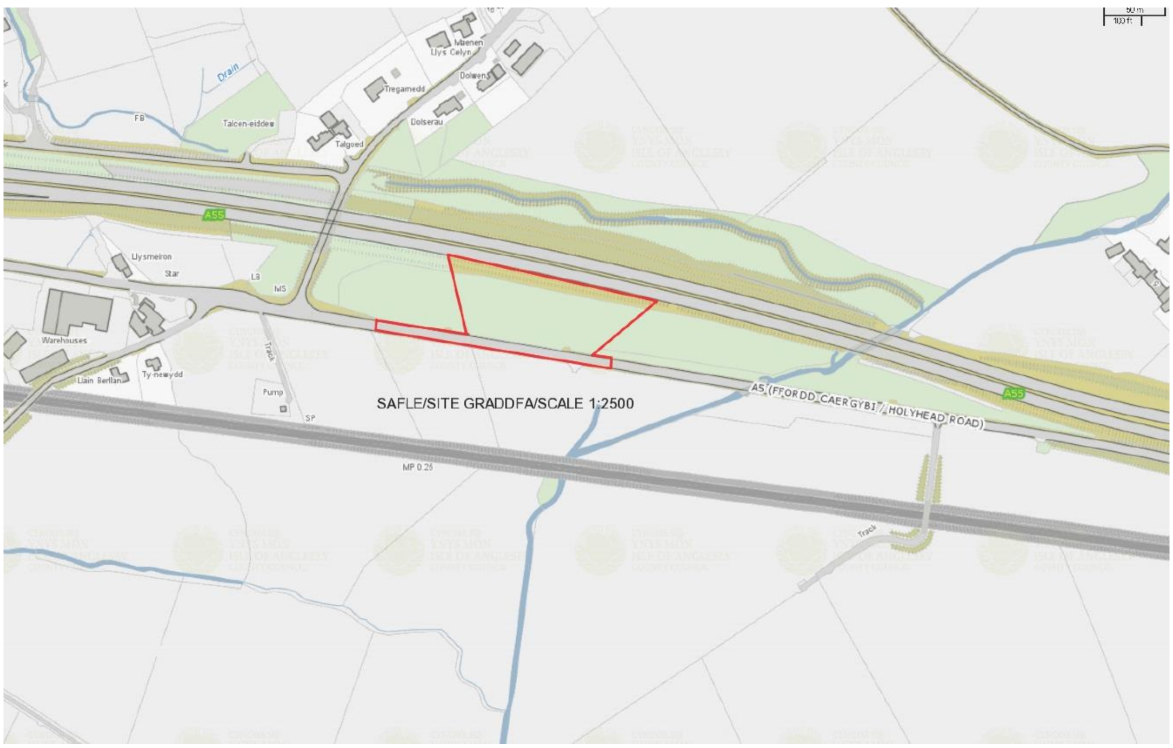
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: DIS/2019/20

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais i ryddhau amod (14) (Datganiad dull yn nodi bod yr holl argymhellion a ddisgrifir yn adran 7 o'r adroddiad asesiad ecolegol a gyflwynwyd yn cael eu dilyn a'u mabwysiadu) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o/ Application to discharge condition (14) (method statement setting out that all recommendations described in section 7 of the submitted Ecological Assessment report are adhered to and adopted) from planning permission 41LPA1041/FR/TR/CC full application for the change of use of agricultural land for use as a temporary stopping place (10 spaces) for Gypsies and Travellers, formation of a new vehicular access, the formation of a new pedestrian access and pavement together with associated development on land East of

Lleoliad: Cyffordd Star Crossroad, Star



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai'r Cygor yw perchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i gael gwared ag amod (14) (datganiad dull yn nodi bod raid glynu wrth a mabwysiadu'r holl argymhellion a ddisgrifir yn Adran 4 yr adroddiad ar yr Asesiad Amgylcheddol a gyflwynwyd) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC – cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol ar gyfer ei ddefnyddio fel lle stopio dros dro (10 o leiniau) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa newydd i gerbydau, creu mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiad cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda'r cais yw a ydyw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn bodloni gofynion yr amod ac a fedrir ei ryddhau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
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 AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 19: Safleoedd ar Gyfer Lleiniau Parhaol neu Deithiol neu Dros Dro i Sipsiwn a Theithwyr

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cadarnhau gall yr amod cael ei ryddhau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cadarnhad bod y gwybodaeth sydd wedi ei dderbyn yn dderbyniol a gall yr amod cael ei ryddhau.

Nid oes unrhyw ofyniad i hysbysu perchenogion eiddo cyfagod gyda'r math yma o gais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

41LPA1041/FR/TR/CC - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar - Star Crossroad, Star - Caniatau 10/10/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod 41LPA1041/FR/TR/CC ar 10/10/18 ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol ar gyfer ei ddefnyddio fel lle stopio dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Groesffordd Star, Star.

Yn ôl amod (14) y caniatâd:-

‘Bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno datganiad dull yn nodi’r modd y glynir wrth ac y mabwysiedir yr holl argymhellion a ddisgrifiwyd yn adran 7 yr adroddiad ar yr Asesiad Ecolegol. Bydd y datganiad dull hwn yn cael ei gymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio cyn y cychwynnir datblygu’r safle.

‘Ystyriwyd bod angen cynnwys yr amod hwn er mwyn diogelu diddordebau ecolegol safle’r datblygiad.’

Mae Datganiad Dull Ecolegol wedi cael ei dderbyn gyda’r cais cynllunio sy’n nodi’r holl argymhellion a ddisgrifiwyd yn adran 7 yr Asesiad Ecolegol. Mae’r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol wedi cadarnhau bod y wybodaeth yn foddhaol ac y gellir dileu’r amod.

Casgliad

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

Ystyrir bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol a’i bod yn cwrdd ag amodau (14) cais cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC.

Argymhelliad

Rhyddhau amod (14) o gais cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC.

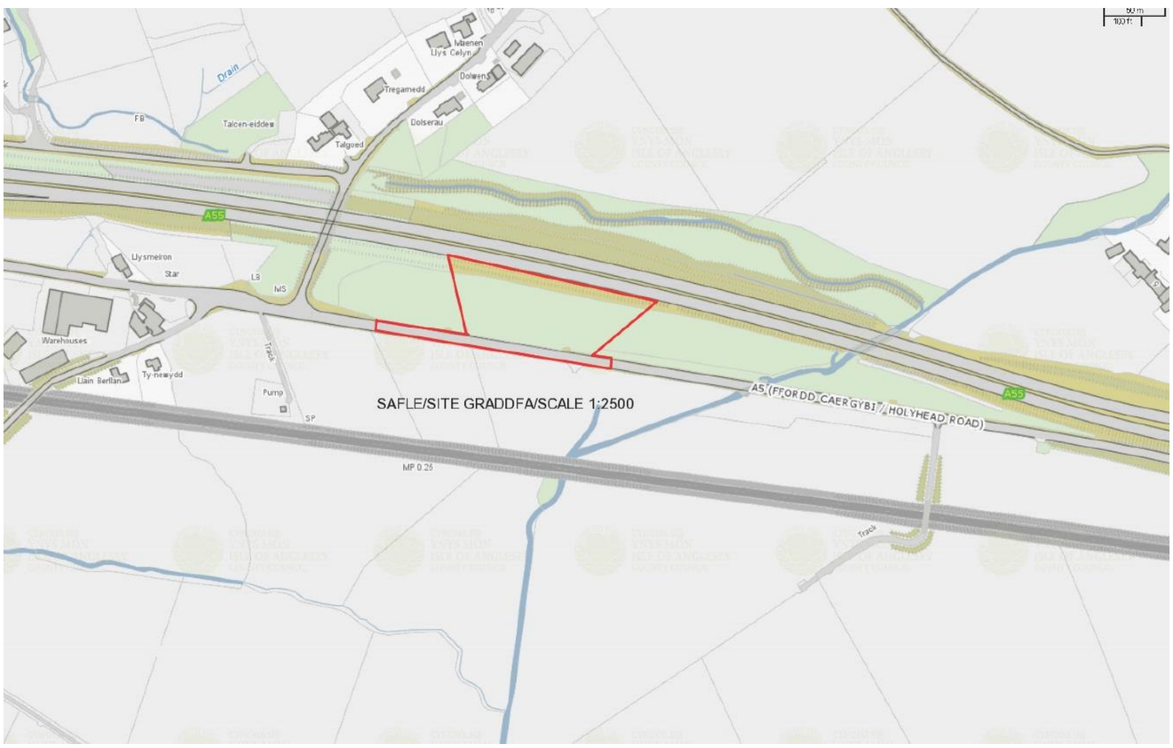
Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019 **12.6**

Rhif y Cais: DIS/2019/28

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais i ryddhau amod (12) (cyfrifiadau dylinio ategol cefnogi cyfrifiadau dylinio ar gyfer y system ddraenio dwr wyneb gwanedig) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC cais llawn ar newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o/ Application to discharge condition (12) (supporting design calculations for the attenuated surface water drainage system) of planning permission 41LPA1041/FR/TR/CC full application for the change of use of agricultural land for use as a temporary stopping place (10 spaces) for Gypsies and Travellers,formation of a new vehicular access, the formation of a new pedestrian access and pavement together with associated development on land East of

Lleoliad: Cyffordd Star Crossroads,Star



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ddileu amod (12) (cyfrifiadau dylunio cefnogol mewn perthynas â'r system ddraenio ar gyfer dŵr wyneb wedi'i deneuo) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC – cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol ar gyfer ei ddefnyddio fel lle stopio dros dro (10 o leiniau) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa newydd i gerbydau, creu mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiad cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda'r cais yw a ydyw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn bodloni gofynion yr amod ac a fedrir ei ryddhau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
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 AMG 3: Gwarchod a Gwella
Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 19: Safleoedd ar Gyfer Lleiniau Parhaol neu Deithiol neu Dros Dro i Sipsiwn a Theithwyr

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	

Nid oes unrhyw ofyniad i hysbysu perchenogion eiddo cyfagos gyda'r math yma o gais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

41LPA1041/FR/TR/CC - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar - Star Crossroad, Star - Caniatau 10/10/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod 41LPA1041/FR/TR/CC ar 10/10/18 ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol ar gyfer ei ddefnyddio fel lle stopio dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Groesffordd Star, Star.

Dywed Amod (12) y caniatâd:-

‘Bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno cyfrifiadau dylunio cefnogol mewn perthynas â’r system ddraenio ar gyfer dŵr wyneb wedi’i deneuo. Bydd y wybodaeth hon yn cael ei chymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y cychwynnir unrhyw waith ddatblygu ar y safle.

‘Ystyriwyd bod angen cynnwys yr amod hwn er mwyn sicrhau bod safle’r cais yn cael ei ddraenio’n ddigonol..’

Derbyniwyd gwybodaeth ynghylch draenio ac mae’r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y strategaeth a’r cynlluniau draenio’n ymddangos fel petaent yn ddigonol i reoli’r dŵr wyneb o’r datblygiad arfaethedig.

Casgliad

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

Ystyrir bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol a’i bod yn cwrdd â gofynion amod (12) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC.

Argymhelliad

Rhyddhau amod (12) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC.

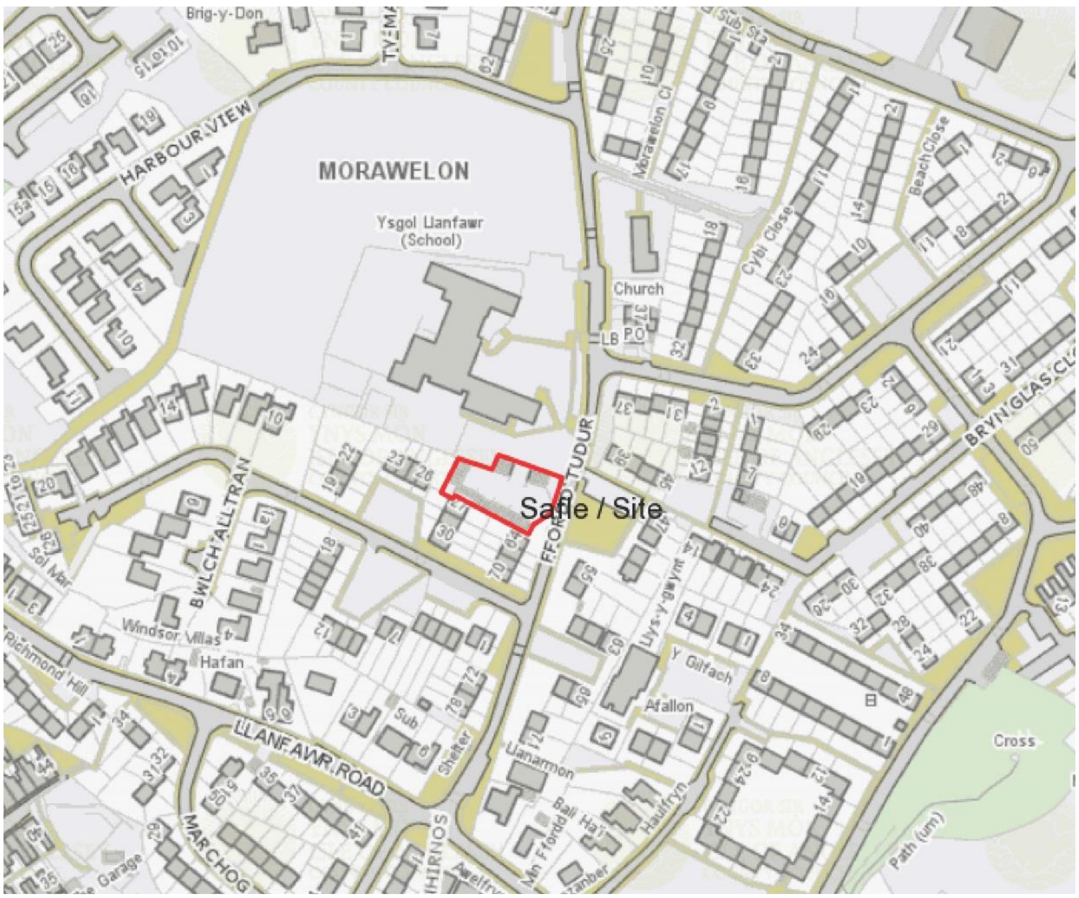
Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019 **12.7**

Rhif y Cais: DIS/2019/24

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais ar gyfer rhyddhau amodau (04) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (06) (darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy), (07) (cyllun manwl ar gyfer yr ardd gymunedol) o caniatad cynllunio FPL/2018/4 (cais llawn ar gyferdymchwel y modurdai presennol ynghyd a chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio) yn / Application for discharge of conditions (04) (Construction Traffic Management Plan), (06) (provision of affordable housing) and (07) (detailed plan for the communal garden) of planning application FPL/2018/4 (full application for demolition of the existing garages together with the erection of 4 single person dwellings with associated parking) at

Lleoliad: Maes yr Ysgol, Caergybi / Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried gan fod y tir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais i ryddhau amodau (04) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (06) (darparu tai fforddiadwy) a (07) (cynllun manwl ar gyfer yr ardd gymunedol) o gais gynllunio FPL/2018/4 (cais llawn i ddymchwel y garejys presennol a chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio).

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ynghylch y cais yw a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn diwallu gofynion yr amodau fel y gellir eu rhyddhau

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
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 TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cadarnhad gall rhyddhau yr amod.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi cadarnhau gall rhyddhau yr amod.
Adran Tai / Housing Services	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Nid oes rhaid hysbysu perchnogion eiddo cyfagos gyda'r math hwn o gais

Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA1038/CC – Cais llawn ar gyfer dymchwel y garejys presennol ynghyd â chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio ym Maes yr Ysgol, Caergybi – Cymeradwywyd 7/2/18

FPL/2018/4 - Cais llawn ar gyfer dymchwel y garejys presennol ynghyd â chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio ym Maes yr Ysgol, Caergybi - Cymeradwywyd - 9/1/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod FPL/2018/4 ar 9/1/18 ar gyfer dymchwel y garejys presennol ynghyd â chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio ym Maes yr Ysgol, Caergybi.

Mae hwn yn gais cynllunio ar gyfer rhyddhau amodau (04) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), amod (06) Darparu Tai Fforddiadwy ac amod (07) (Cynllun Manwl ar gyfer Gardd Gymunol).

Roedd amod (04) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) yn datgan y canlynol:-

Ni fydd y datblygiad yn cychwyn hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Lleol.

Derbyniwyd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu gyda'r cais cynllunio ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd ac y gellir rhyddhau'r amod.

Roedd amod (06) (Darparu Tai Fforddiadwy) yn datgan fel a ganlyn:-

'Ni fydd y datblygiad yn dechrau nes y bydd cynllun ar gyfer darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y tai fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn bodloni'r diffiniad o dai fforddiadwy yn Nodyn Cyngor Technegol 2: cynllunio a thai fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a ddaw yn ei le yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- Y niferoedd, y math, y ddeiliadaeth a'r lleoliad ar safle'r ddarpariaeth tai fforddiadwy sydd i'w gwneud a fydd yn cynnwys dim llai na 10% o'r unedau tai/gofodau gwelyau;

- Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'i gyflwyno'n raddol mewn perthynas â meddiannaeth y tai ar y farchnad;
- Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy (neu reoli'r tai fforddiadwy) (os nad oes LCC dan sylw);
- Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy ar gyfer meddiannydd cyntaf a phreswylwyr dilynol y tai fforddiadwy; a
- y meini prawf meddiannaeth sydd i'w defnyddio i benderfynu pwy yw meddianwyr y tai fforddiadwy a sut y caiff y meini prawf meddiannaeth hynny eu gorfodi.'

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod y datblygiad yn cynnwys 4 x byngalo un ystafell wely, a bydd 100% o'r unedau yn unedau fforddiadwy ac yn cael eu gosod fel tai rhent cymdeithasol. Bydd y cyfan o'r unedau fforddiadwy'n cael eu trosglwyddo i Wasanaethau Tai Cyngor Sir Ynys Môn eu rheoli ar ôl eu cwblhau, ac mae disgwyl iddynt gael eu cwblhau erbyn mis Gorffennaf 2019. Cyngor Sir Ynys Môn sydd berchen y safle ac ar ôl eu cwblhau bydd yr unedau'n cael eu trosglwyddo a'u hychwanegu at stoc dai'r Cyngor ac yn cael eu rheoli gan Wasanaethau Tai Ynys Môn. Bydd yr unedau tai fforddiadwy yn cael eu hadeiladu gan ddefnyddio arian Grant Tai Fforddiadwy Llywodraeth Cymru. Yn unol â gweithdrefnau Llywodraeth Cymru, bydd rhaid i Gyngor Sir Ynys Môn ymrwymo i bridiant cyfreithiol gyda Gweinidogion Cymru. Bydd hyn yn golygu y bydd yr unedau fforddiadwy yn parhau i fod yn unedau rhent cymdeithasol am byth. Mae'r cynllun Hawl i Brynu wedi cael ei ddileu yng Nghymru ac felly ni fydd gan denantiaid hawl i brynu'r unedau yn y dyfodol. Mae Cyngor Sir Ynys Môn yn gosod unedau tai cymdeithasol drwy Gofrestr Dai Cyffredin y Cyngor sy'n cael ei weinyddu gan y Tîm Opsiynau Tai. Bydd yr unedau fforddiadwy yn cael eu gosod i'r tenantiaid cyntaf a phob tenant arall yn y dyfodol i bobl ar Gofrestr Dai Cyffredin y Cyngor yn unol â Pholisi Gosod Tai Cyffredin y Cyngor. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau y bydd un annedd ar safle'r cais yn cael ei ddynodi ar gyfer person lleol sydd angen tŷ fforddiadwy.

Ystyrir bod y wybodaeth uchod yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio ag amod (06) ac y gellir rhyddhau'r amod hwnnw.

Roedd amod (07) (Cynllun Manwl ar gyfer yr Ardd Gymunedol) yn datgan y canlynol:-

Cyn i'r gwaith ar safle'r cais ddechrau, dylid cyflwyno cynllun manwl ar gyfer yr ardd gymunedol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Dylai'r cynllun manwl nodi manylion plannu a chynnal a chadw, gyda choed a llwyni brodorol addas. Rhaid cynnal y coed a'r llwyni wedyn am oes y caniatâd.

Derbyniwyd manylion yr ardd gymunedol ac mae'r Ymgynghorydd Amgylcheddol ac Ecolegol wedi cadarnhau fod y wybodaeth yn dderbyniol ac y gellir rhyddhau'r amod.

Casgliad

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

Ystyrir bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion amodau (04), (06) a (07) cais cynllunio FPL/2018/4.

Argymhelliad

Rhyddhau amodau (04), (06 a (07) o gais cynllunio FPL/2018/4

This page is intentionally left blank