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, 5 MEHEFIN 2019 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 5 JUNE, 2019 at 1.00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor Mrs Mairwen Hughes (01248) 752516 Committee Officer	

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 16)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfodydd o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion:-

- 1 Mai, 2019
- 14 Mai, 2019 (Ethol Cadeirydd ac Is-gadeirydd)

4 YMWELIAD SAFLEOEDD (Tudalennau 17 - 18)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle a gafwyd ar 15 Mai, 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EI GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 19 - 54)

7.1 FPL/2019/13 – Mast Teleffon,Nebo
7.2 FPL/2018/57 – Parc Tyddyn Bach, Caergybi
7.3 FPL/2018/52 – Clwb Rygbi Caergybi, Ffordd Bryn y Mor, Y Fali
7.4 FPL/2019/31 – Ty Mawr, Pentraeth

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

7.5 FPL/2019/51 – Preswylfa, Y Fali
7.6 14C257 – Cefn Trefor, Trefor

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO (Tudalennau 55 - 64)

10.1 FPL/2019/70 – Glyndaf, Rhoscefnhir
10.2 FPL/2019/43 – Tyn Lon, Llangwyllog

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 65 - 70)

11.1 HHP/2019/116 – Plas Newydd, Llanddeusant
11.2 HHP/2019/121 – Ty Rhos, Llanfaethlu

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 71 - 102)

12.1 FPL/2019/40 – Clwb Golff, Llangefni
12.2 FPL/2018/42 – Stâd Llain Delyn, Gwalchmai
12.3 25C121H – Safle Maryfore, Llannerchymedd

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 1 Mai, 2019

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams
YN BRESENNOL:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ) Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (IWJ) Cynorthwyydd Cynllunio Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAPR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio (ar gyfer cais 12.1), Aled M. Jones (ar gyfer cais 7.3) GO Jones (ar gyfer ceisiadau 12.1 a 12.4); Margaret Murley Roberts (ar gyfer cais 7.1) Ieuan Williams (ar gyfer ceisiadau 7.1 a 12.2)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn -

Datganodd y Cynghorydd Eric Jones ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 12.4

Datganodd y Cynghorydd Richard Owain Jones ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 7.3 gan nodi y byddai'n aros yn y cyfarfod ar gyfer y drafodaeth ar y cais er mwyn siarad fel Aelod Lleol.

Datganodd Mrs Nia Jones, y Rheolwr Rheoli Datblygu ddiddordeb mewn perthynas â cheisiadau 12.5 a 12.6

Datganodd Mr John Alwyn P. Rowlands, Peiriannydd Rheoli Datblygu ddiddordeb yng nghais 6.1

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Ebrill, 2019 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 17 Ebrill, 2019 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â chais 12.2.

6. CEISIADAU A GAIFF EU GOHIRIO

6.1 FPL / 2018/52 - Cais llawn i godi ystafelloedd newid newydd a thŷ clwb ar gyfer Clwb Rygbi Caergybi yng Nghlwb Rygbi Caergybi, Ffordd Bryn y Môr, Y Fali

Gan ei fod wedi datgan diddordeb yn y cais, gadawodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais wedi'i alw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon am berthynas y datblygiad ag eiddo preswyl cyfagos a bod y ffordd gul sy'n arwain at y safle yn anaddas ar gyfer y cynnydd posibl mewn traffig. Mae'r Swyddog o'r farn felly y byddai'n fuddiol i Aelodau weld y datblygiad ar y safle cyn ystyried y cais cynllunio; felly argymhellir ymweliad safle.

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 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'n ôl yn Treetops Country Club, Tyn y Gongl

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

Siaradodd y Cynghorwyr Margaret M. Roberts a Ieuan Williams fel Aelodau Lleol i ail-bwysleisio effaith annerbyniol y datblygiad arfaethedig ar yr ardal o ran ei effaith ar y dirwedd, gorddarpariaeth o lety gwyliau, traffig a diogelwch priffyrdd.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Ieuan Williams at y modd y mae'r cynnig yn ei farn ef yn anghydnaws â Pholisi TWR 3 ac yn arwain at ddwysáu'n sylweddol y ddarpariaeth o'r math hwn o lety gwyliau gan ddwyn sylw at y ffaith bod 20 o safleoedd eraill o'r un math yn darparu ar gyfer 1,212 o garafanau sefydlog a 554 o garafanau teithiol rhwng 600m i 1.5 km o bellter o'r safle. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer 9 o gabanau ar safle sydd heb ei ddatblygu eto yn Lôn y Glyn ac yn Storws Wen ac o fewn 400m i safle'r cais mae pentref gwyliau yn cynnwys 30 o unedau gwyliau. Ymhellach draw, mae 6 o safleoedd ar gyfer carafanau sefydlog o amgylch Pentraeth - Penrhyn Point, Traeth Bychan, Nant Bychan ym Moelfre ac ati – cyfanswm o 5,000 o garafanau sefydlog. Mae Benllech eisoes â phroblemau traffig gyda thagfeydd yn aml at y sgwâr; mae pryder ynghylch gallu'r sgwâr i ddelio â thraffig ychwanegol. Mae goryrru trwy Bwlch hefyd yn broblem. At hynny, bydd datblygiadau tai sydd naill ai wedi'u cymeradwyo neu sydd ar y gweill hefyd yn ychwanegu at y traffig ac ar ben hyn, mae safleoedd Lleoliad Ardystiedig (CL) ar gyfer 5 carafán hefyd yn ymddangos mewn sawl ardal. Mae Polisi Cynllunio newydd Cymru yn rhoi pwyslais ar gynaliadwyedd ac ar gymryd golwg strategol ar gynllunio wrth edrych i'r dyfodol. Dywedodd y Cynghorydd Williams nad oedd yn credu bod arfarniad digon holistaidd o'r cynnig wedi'i wneud gan gynnwys ei effaith ar yr ardal a'r mwynderau y tu draw i Fenllech. Gan ystyried yr holl ddarpariaeth gan gynnwys y llecynnau parcio yn y Feddygfa sydd ar gael gyda'r nos ac ar benwythnosau, mae 126 o leoedd parcio ym Menllech sydd i fod i wasanaethu 5,000 o bobl ychwanegol yn yr haf. Gorffennodd y Cynghorydd Williams drwy ddweud bod y cynnig yn groes i bolisi

oherwydd mae'n arwain at ormodedd o lety gwyliau yn yr ardal ac ychwanegodd fod angen i'r prawf ar gyfer asesu gor-gapasiti fod yn fwy penodol gan gymryd i ystyriaeth faint o'r math yma o lety sydd yn yr ardal mewn gwirionedd yn ogystal â sensitifrwydd y dirwedd.

Gofynnodd y Pwyllgor i'r Aelod Lleol am eglurhad o'r rhesymau dros beidio â dangos y dystiolaeth fideo o draffig ym Menllech y cyfeiriwyd ati yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor. Soniodd y Pwyllgor hefyd am y budd economaidd a ddaw twristiaid i Fenllech a'r ardal gyfagos.

Yn dilyn digwyddiad ar Sgwâr Benllech yn ymwneud â lori, eglurodd y Cynghorydd Ieuan Williams fod y Technegydd Priffyrdd ar y pryd wedi gwneud ffilm o'r sefyllfa draffig yn Sgwâr Benllech. Gan fod y dystiolaeth ffilm wedi'i chymryd ar ffôn y Swyddog a gan nad yw'r Swyddog yn gweithio i'r Cyngor mwyach, ni fedrir ei dangos. Fodd bynnag, oherwydd pryderon parhaus ynghylch y traffig yn sgwâr Benllech ac o'i gwmpas, cynhelir arolwg pellach yn ystod yr wythnos nesaf. O ran y budd economaidd a ddaw yn sgil twristiaeth, dywedodd y Cynghorydd Williams ei fod yn cytuno bod twristiaeth a'r refeniw ychwanegol a ddaw yn ei sgil yn bwysig i'r economi leol, ond serch hynny, rhaid darparu ar ei chyfer mewn safleoedd sy'n briodol ac yn chwaethus ac nid mewn safle fel yr un presennol lle bydd 25 o unedau gwyliau'n cael eu gwasgu i safle sy'n fwy addas ar gyfer 10 uned oherwydd bod hynny'n fwy hyfyw. Yn ôl y canllawiau cynllunio atodol, dylai safleoedd fel hyn gael eu sgrinio gan y dirwedd naturiol ac ni ddylai fod angen unrhyw gynllun tirlunio ychwanegol arnynt. Gan nad yw safle'r cais wedi'i guddio'n ddigonol o'r B5108 gan y dirwedd naturiol, cynigir sgrin tirlunio newydd sy'n groes i'r CCA. Felly mae sail polisi ar gyfer gwrthod y cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod cefnogaeth a gwrthwynebiad i'r cynnig yn lleol fel yr adlewyrchir gan y broses ymgynghori statudol a gynhaliwyd. Cyhoeddwyd barn sgrinio sy'n cadarnhau nad oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol. Dywedodd y Swyddog fod yr ymgeisydd bellach wedi cyflwyno apêl ar sail diffyg penderfyniad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac, oherwydd natur y cais, mae'r ymgeisydd yn ceisio gwrandawiad fel rhan o'r broses apelio. Unwaith y bydd y broses apelio wedi cael ei dilysu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, h.y. y Pwyllgor sef y corff y cyfeiriwyd y cais ato, mae ganddo bedair wythnos i benderfynu ar y cais ac yna bydd mewn sefyllfa apêl lle gwrandewir apêl yn erbyn gwrthodiad ar sail diffyg penderfyniad o fewn yr amserlen. Mae'r cais wedi cael ei asesu yn erbyn Polisi TWR3 a'r meini prawf ynddo ac o ganlyniad, ystyrir bod yr ardal yn gallu derbyn y datblygiad. Yr ystyriaeth allweddol yw Astudiaeth Sensitifrwydd a Chynhwysedd Ynys Môn. Mae paragraff 6.3.6.9 o'r esboniadau i Bolisi TWR3 yn nodi y comisiynwyd yr astudiaeth i asesu gallu ardal i ddarparu ar gyfer y math hwn o ddatblygiad ac nad yw'n ymwneud â chyfaint o ran niferoedd ond yn hytrach â gallu'r dirwedd i dderbyn datblygiadau fel hyn. Hon yw'r brif ystyriaeth dan y polisi. Mae llythyr a gyflwynwyd gan asiant yr ymgeisydd yn rhoi eglurhad pam fod y cais yn un am 25 uned ac nid 10 ar safle 1 hectar (maeTabl 2.1 o Deipolegau Datblygiad Parciau Carafanau Sefydlog / Cabanau yn Astudiaeth Sensitifrwydd Tirwedd Ynys Môn, Gwynedd ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn nodi y byddai 10 uned yn fwy derbyniol ar safle 1 hectar) ac yn pwysleisio mai brasamcan yw hwn. Dywed yr astudiaeth "ei *bod yn bwysig nodi bod yr adroddiad yn astudiaeth strategol ac nad yw'n rhagnodol ar lefel safle unigol. Nid yw'n disodli'r angen i'r Cynghorau ac Awdurdod y Parc asesu ceisiadau cynllunio unigol ar gyfer asesiad effaith tirwedd a gweledol lleol fel rhan o AEA ffurfiol fesul achos* ". Mae asesiad strategol wedi'i gynnal ac mae'r adroddiad ysgrifenedig yn darparu asesiad o effeithiau'r cynnig ar y dirwedd ac mae hwnnw'n dderbyniol. O safbwynt economaidd, mae'r cynnig yn darparu ar gyfer 20 o swyddi ac o ran cynaladwyedd mae'r safle yn agos at y cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus presennol - mae dau arhosfan bws wedi eu lleoli gerllaw'r safle a bwriedir creu llwybr troed a chroesfan newydd fel rhan o'r cais yn ogystal â mynedfa newydd i briffordd yr B5108. Er bod Dŵr Cymru yn fodlon â'r cynnig, mae

adran Draenio'r Cyngor yn gofyn am fwy o wybodaeth am ddraenio wyneb dŵr ac yn amodol ar dderbyn y wybodaeth hon, mae'r argymhelliad yn un gymeradwyo.

Wrth ystyried y cais cododd y Pwyllgor y pwyntiau canlynol -

- A fyddai'n ymarferol caniatáu'r cais ar yr amod na fyddai cabanau newydd yn cael eu codi ar y rhan honno o'r safle sydd heb ei datblygu hyd yma (mae'r cynllun yn darparu ar gyfer crynodiad yr unedau ar un rhan o'r safle).

  Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod manylion cynllun y safle fel y'u cyflwynwyd fel rhan o'r cais. Ni ellir gwneud unrhyw newidiadau i'r gosodiad trwy osod cabanau ychwanegol heb ymgymryd â phroses statudol h.y. byddai'n rhaid cael caniatâd cynllunio ffurfiol ar wahân ar gyfer unrhyw unedau ychwanegol sydd uwchlaw'r nifer a bennwyd fel rhan o'r cais hwn.

- Yng ngoleuni'r achos dros or-gapasiti a wnaed gan yr Aelodau Lleol a yw'n gynamserol i wneud penderfyniad ar y cais cyn cynnal yr arolwg traffig a fydd, yn ôl yr Aelod Lleol yn cael ei gynnal yr wythnos nesaf.

  Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi cael ei asesu gan yr Awdurdod Priffyrdd ar sail y cynnydd, os gwbl, mewn traffig a fyddai'n cael ei gynhyrchu yn sgil y cynnig a'r defnydd a fyddai'n cael ei wneud ohono. Cyflwynwyd asesiad trafnidiaeth hefyd fel rhan o'r cais. Dywedodd y Swyddog, yng ngoleuni'r posibilrwydd o apêl, y gallai fod yn annoeth i'r Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais hyd nes y ceir canlyniad yr arolwg traffig o'r sgwâr ym Menllech pan na ellir profi o ble y daw'r traffig ar y sgwâr a ble na ellir ei briodoli i'r datblygiad arfaethedig gan nad yw'n bodoli ar hyn o bryd. Felly ni fyddai'n bosibl tynnu unrhyw gasgliadau o'r arolwg am effeithiau'r cynnig ar draffig; pe bai problemau traffig yn yr ardal gyfan, byddai'n rhaid dangos bod y datblygiad arfaethedig yn ychwanegu'n sylweddol at y problemau hynny er mwyn i'r cynnig gael ei ystyried yn annerbyniol a byddai'n rhaid cyflwyno tystiolaeth o'r un peth mewn apêl er mwyn cyfiawnhau gwrthod ar y sail honno.

- P'un a yw'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon ai peidio bod capasiti'r priffyrdd yn ac o gwmpas ardal Benllech yn ddigonol i allu delio â'r cynnig hwn.

  Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu fod arolwg trafnidiaeth manwl wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais a daeth i'r casgliad na fydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig uwchlaw'r hyn sy'n bodoli ar hyn o bryd. Er bod gan yr Awdurdod Priffyrdd bryderon am gapasiti'r sgwâr ym Benllech, sef y rheswm dros gynnal arolwg traffig, mae hwn yn fater ar wahân i'r datblygiad arfaethedig; ni ddylai'r ymgeisydd gael ei gosbi am broblemau sydd eisoes yn bodoli.

- Gan fod y cynnig yn un ar gyfer 25 o gabanau mewn ardal lle mae'r Astudiaeth Sensitifrwydd a Chynhwysedd Tirwedd yn argymell 10 uned i bob 1 hectar a chan fod y cynnig hefyd yn cynnwys canolfan hamdden sy'n ei wneud yn ddatblygiad sylweddol a thrwy hynny'n cynyddu ei effaith weledol a'i effaith ar fwynderau, a yw'n mynd yn groes i Bolisi TWR 3 sy'n datgan na *fydd cynigion o'r fath yn cael eu caniatáu oni bai eu bod mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd i'r dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd*, a gellir ei wrthod ar y sail honno.

  Eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod Polisi TWR3 yn nodi na fydd cynigion o'r fath yn cael eu caniatáu oni bai eu bod wedi'u lleoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a / **neu** lle gellir cydweddu'r unedau'n hawdd i'r dirwedd mewn ffordd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd

gweledol y dirwedd. Dywedodd y Swyddog y cynigir cynllun tirlunio fel rhan o'r cynnig a fydd yn lliniaru unrhyw effaith weledol gan ei wneud yn anymwthiol o fewn ei leoliad ac yn golygu na fydd yn achosi niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Er bod rhai aelodau o'r Pwyllgor yn gwrthwynebu'r cynnig oherwydd eu bod yn ystyried ei fod yn ymwthiol yn weledol o fewn ei dirwedd ac oherwydd eu bod yn credu y byddai'n arwain at ddwysáu mewn modd annerbyniol ddarpariaeth gwyliau o'r fath yn yr ardal, roedd mwyafrif aelodau'r Pwyllgor yn dymuno cymeradwyo'r cais oherwydd eu bod yn cyd-fynd â barn y Swyddog ei fod yn bodloni gofynion polisi a'u bod o'r herwydd yn ystyried ei fod yn fanteisiol yn economaidd i'r ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen. Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid gwrthod y cais ar sail gor-gapasiti ac effaith weledol; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.Yn y bleidlais ddilynol, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais ei gario.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio sydd wedi'u cynnwys ynddo ac yn amodol hefyd ar dderbyn manylion am warediad dŵr wyneb.

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei alw i mewn i'r pwyllgor gan Aelod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu eu bod yn dal i ddisgwyl am fanylion draenio mewn perthynas â'r cynnig uchod ac yn ogystal, mae mater polisi wedi codi yr wythnos hon mewn perthynas â'r cymysgedd o unedau fydd yn rhan o'r datblygiad arfaethedig. O ganlyniad, mae'r ymgeisydd wedi gofyn am ohirio ystyried y cais er mwyn rhoi amser i ymateb i'r materion hyn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gohirio'r cais yn ôl y gofyn; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais am y rhesymau a roddwyd.

7.3 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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd i Aelod Lleol ei alw i mewn i'w benderfynu arno gan y Pwyllgor.

Gan ei fod wedi datgan diddordeb personol a rhagfarnus yn y cais, safodd y Cynghorydd Richard Owain Jones i lawr fel Is-gadeirydd ond arhosodd yn y cyfarfod er mwyn cyflwyno sylwadau fel Aelod Lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones bod y cais yn un am sied amaethyddol gymharol fychan nad yw'n annhebyg i fodurdy mewn tŷ safonol a'i bod mewn pant ar Fynydd Eilian. O leoliad arfaethedig y sied nid oes llawer i'w weld hyd at Borth Llechog ar yr arfordir ac yn sicr nid yw'r sied yn weladwy o Borth Llechog. Os bydd y gwrychyn ger y ffordd yn tyfu'n uwch, bydd bron yn anweledig o'r ffordd. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi dweud y byddai'n barod i adleoli'r sied i safle sydd yn is i lawr yn y cae. Mewn trafodaeth gyda'r Prif Swyddog Cynllunio, awgrymodd y swyddog bod yr ymgeisydd yn

lleoli'r sied ger y siediau sydd eisoes ar y safle. Ni wnaeth yr ymgeisydd hynny er mwyn integreiddio'r datblygiad yn well ar y safle fel sy'n ofynnol gan y CDLl ar y Cyd. Bydd y cynllun plannu y bwriedir ei gynnal yn arwain at enillion o ran bioamrywiaeth, ecoleg a'r amgylchedd ac mae i'w groesawu fel un sy'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 4. Mae'r egwyddor gyffredinol o ddatblygiad at ddibenion amaethyddol yn cael ei dderbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ar yr amod y gellir cyfiawnhau'r datblygiad. Oherwydd ei leoliad, mae'n bosibl cyfiawnhau'r cynnig oherwydd bod angen sied i gadw peiriannau fferm a bwyd ac ati yn ddiogel ac i ddarparu cysgod i'r anifeiliaid mewn tywydd gwael. Mae'r safle'n ffurfio rhan o hen safle gorsaf radio Ynys Môn gyda sylfeini bloc concrid - mae rhwydwaith o geblau yn dal i fodoli ar y safle. Mae'n bosibl dadlau bod hwn yn safle tir llwyd masnachol y mae'r ymgeisydd yn bwriadu ei ddychwelyd i ddefnydd amaethyddol mewn ffordd sydd wedi'i integreiddio â'r dirwedd a'i fod o'r herwydd yn cydymffurfio â Pholisi AMG 2, 6.5.1 sef *"Amcan Gwarchodaeth Ardaloedd Tirwedd Arbennig yw sicrhau fod unrhyw fwriad ar gyfer datblygu yn rhoi ystyriaeth i gynnal, cyfoethogi neu adfer cymeriad ac ansawdd cydnabyddedig yr ardaloedd. "* Eglurodd y Cynghorydd Jones fod 16 o Ardaloedd Tirwedd Arbennig wedi'u nodi ar gyfer Gwynedd ac Ynys Môn sy'n cynnwys Mynydd Parys, ond nid Mynydd Eilian sef lleoliad y datblygiad arfaethedig. I gloi, mae'r safle yn agos at yr ATA, ond nid yw wedi'i leoli yn yr ATA ac nid yw'n weladwy o'r ATA chwaith, nid yw'r sied mewn lleoliad amlwg, nid yw'n weladwy o'r ffordd ac felly nid yw'n nodwedd amlwg ar y dirwedd. Mae'r bwriad yn rhesymol o ran maint, lleoliad a defnydd ac mae'n dderbyniol o ran y CDLl ar y Cyd ac mae'n cydymffurfio â Pholisïau PCYFF 4 ac AMG 2 6.5.1.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Aled Morris Jones at nodweddion eraill yn y dirwedd yn yr ardal hon megis y felin wynt, y mast radio, yr hen orsaf radio a chwe thŷ sydd o fewn tafliad carreg i'r datblygiad arfaethedig. Yn ei farn ef, mae'r rhain yn llawer amlycach o ran y ffaith eu bod yn "sefyll allan" na'r sied sy'n destun y cais. Mae Mynydd Parys sydd o fewn yr ATA filltir i ffwrdd o safle'r datblygiad. Bwriad y datblygiad yw galluogi unigolyn o'r ardal i ddychwelyd i ffermio a darparu cysgod i anifeiliaid a storfa ar gyfer cerbydau fferm. Gofynnodd i'r Pwyllgor gefnogi'r cais.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ynghylch faint o anifeiliaid y mae'r ymgeisydd yn berchen arnynt ar hyn o bryd, a faint y gobeithiai eu prynu o gofio bod y sied yn cael ei chyfeirio ati fel un sy'n debyg i fodurdy o ran maint.

Cadarnhaodd y Cynghorydd Richard Owain Jones nad oedd gan yr ymgeisydd unrhyw anifeiliaid ar hyn o bryd am ei fod wedi dal arni i brynu stoc hyd nes bod y cais am y sied wedi'i benderfynu; nid oedd yr ymgeisydd yn berchen ar unrhyw dir yn unman arall. Dywedodd y Cynghorydd Jones nad oedd yn gwybod faint o anifeiliaid yr oedd yr ymgeisydd yn bwriadu eu prynu.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod gan yr ymgeisydd 2.3 hectar o dir ac mae'n bwriadu anifeiliaid yn y sied a storio peiriannau a bwyd ynddi. Nid yw'r ymgeisydd yn berchen ar unrhyw anifeiliaid ar hyn o bryd ac mae marc cwestiwn ynghylch faint o beiriannau fyddai eu hangen i gynnal y tir hwn. Mae safle'r cais o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Mynydd Parys ac mae'n ffinio â'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ystyrir bod y safle mewn lleoliad amlwg ac er bod mastiau cyfagos yn nodweddion sy'n tynnu sylw, mae'n parhau i fod yn lleoliad sensitif. Mae'r sied arfaethedig yn mesur 6 metr x 9.6 metr neu ychydig o dan 60m2 mewn arwynebedd llawr; mae canllawiau DEFRA yn nodi y dylid cadw 5 o ddefaid fesul erw sy'n golygu y byddai'r sied yn ddigonol ar gyfer 30 o ddefaid. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth na chyfiawnhad fel rhan o'r cynnig i ddangos bod yr adeilad fel y'i cynigir yn angenrheidiol o ran maint, lleoliad a phwrpas mewn cysylltiad â defnydd amaethyddol, ac oherwydd y byddai'n ymwthiol o fewn y dirwedd, ystyrir ei fod yn annerbyniol gyda'r argymhelliad felly yn un o wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd Eric Jones, yn siarad o'i brofiad fel ffermwr, fod y Weinyddiaeth Amaeth yn ei gwneud yn ofynnol i ffermwyr ddarparu lle gyda chyfleusterau priodol i drin

anifeiliaid e.e. pan fyddant yn cael profion am wahanol glefydau. Mae sied yn angenrheidiol i bwrpas amaethyddol i storio bwyd / cynnyrch ac i ddarparu cysgod i'r anifeiliaid. Efallai mai bwriad yr ymgeisydd fydd cadw anifeiliaid dros y gaeaf sydd ddim yn bosibl ar hyn o bryd oherwydd nad oes ganddo sied. Er mwyn gwireddu potensial llawn yr anifeiliaid sy'n cael eu prynu, mae'n rhaid eu cadw am flwyddyn ychwanegol - gallai sied fod o gymorth i'r ymgeisydd gyflawni ei ddisgwyliadau o ran pris ei anifeiliaid.

Wrth ystyried y cynnig ac wedi gwrando ar y sylwadau a wnaed gan yr Aelodau Lleol, nododd y Pwyllgor ei fod o blaid cymeradwyo'r cais a'i fod yn derbyn yr angen am yr adeilad at ddibenion amaethyddol fel y'u bwriadwyd. Roedd mwyafrif y Pwyllgor ymhellach o'r farn, yng nghyd-destun nodweddion amlwg eraill amlwg ar y dirwedd yn ardal safle'r cais, na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi unrhyw niwed ychwanegol yn enwedig gan fod gwaith tirlunio yn cael ei gynnig i sgrinio'r fynedfa ac o amgylch yr adeilad ac y byddai hynny'n lliniaru unrhyw effeithiau gweledol. Am y rhesymau hyn, roedd y Pwyllgor o'r farn bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisïau CYFF4 ac AMG2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Yn y bleidlais ddilynol, derbyniwyd y cynnig i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyrir ei fod yn cydymffurfio â Pholisïau CYFF4 ac AMG2 y CDLl ar y Cyd.

Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad ar y rheswm a roddwyd dros gymeradwyo'r cais.

8. CEISIADAU economaidd

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

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 HHP / 2019/63 - Cais llawn i ddymchwel y garej presennol ynghyd ag addasu ac ehangu yn Bryn Arfon, Lon Pant y Cydun, Benllech

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai cais ydyw gan Aelod Lleol sydd â mewnbwn uniongyrchol i'r broses gynllunio. Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi craffu'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai tŷ pâr deulawr yw'r annedd dan sylw gyda garej ar wahân i'r ochr. Mae'r gwaith yn cynnwys dymchwel y garej bresennol a chodi estyniad deulawr ar ochr yr annedd i ddarparu garej newydd, cegin, ystafell frecwast, lle

byw a gofod swyddfa / storio ar y llawr cyntaf. Barn y Swyddog yw bod y cynllun yn cydymffurfio â'r holl bolisïau a chanllawiau dylunio perthnasol heb gael effaith annerbyniol ar unrhyw eiddo cyfagos gan fod y pellter gwahanu o 9.8m rhwng y datblygiad arfaethedig a'r eiddo cyfagos yn fwy na'r pellter o 3.5m a argymhellir o 3.5m sy'n ofynnol dan Ganllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod. Canllawiau. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, gyda’r amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

11.2 HHP / 2019/67 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yng Nglan Menai, Pen Lôn, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeiswyr yn swyddogion Cyngor Sir Ynys Môn, ac mae un ohonynt yn cael ei gyflogi yn yr Uned Rheoli Datblygu.Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi craffu’r cais.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y bwriad yn golygu adeiladu llawr ychwanegol uwchben yr estyniad unllawr presennol er mwyn darparu ystafell wely a storfa ychwanegol. Er bod yr eiddo wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i effaith ar yr ardal ddynodedig. Yn ychwanegol, mae'r cynllun yn darparu ar gyfer ffenestri lefel uchel fel na fydd yn edrych dros yr eiddo cyfagos sydd 11m o bellter o eiddo presennol Glan Menai. Ystyrir bod y cynnig yn briodol yn y lleoliad hwn yn yr AHNE ac nid yw'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos nac ar yr ardal. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda’r amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2019/51 – Cais llawn i newid defnydd tir yn lle storio agored ar gyfer cerrig sy’n gysylltiedig â’r prif Y Fali a wneir o’r tir gan ymgymerwyr angladdau ar dir cyferbyn â Preswylfa, Valley

Cafodd y cais ei adrodd i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y ddau Aelod Lleol wedi ei alw i mewn i’r Pwyllgor.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Richard Dew fod hwn yn gais cwbl syml gan gwmni ymgymerwyr angladdau lleol i ddefnyddio’r tir i gael storio deunydd yn ymwneud â’r busnes ac nid oedd yn cynnwys unrhyw strwythur neu adeilad newydd. Mae’r safle o fewn Parth Llifogydd C2, a’r unig reswm dros argymell ei wrthod yw oherwydd yr arweiniad gan Gyfoeth Naturiol Cymru sy’n cynghori y dylid cyfyngu ar ddatblygiadau mewn ardaloedd o’r fath oherwydd y risg o lifogydd. Dywedodd y Cynghorydd Richard Dew petai safle’r cais yn dioddef llifogydd byth, y tebygolrwydd yw y byddai Fali gyfan o dan ddŵr hefyd. Mae’r risg yn fach ac yn yr achos hwn, gan mai cais ar gyfer defnydd busnes ydyw yn benodol ar gyfer storio cerrig, nid yw’r safle mor fregus ag y byddai petai at ddibenion preswyl.

Eglurodd y Cynghorydd Gwilym O. Jones, sydd hefyd yn Aelod Lleol, fod gofynion y busnes wedi tyfu a bod yr ardal mae’n ei gwasanaethu wedi ehangu, a bod yr ymgeisydd angen mwy o le i gadw deunydd cerrig gan nad oes digon o le storio ar y safle yn

Preswylfa. Mae Tyddyn Cob sef y brif amddiffynfa ar gyfer tref Y Fali tua 1.5 milltir o safle'r cais, ac yn agos at Tyddyn Cob mae'r llifddorau sydd wedi cael eu hadnewyddu yn y blynyddoedd diweddar. Cyfeiriodd y Cynghorydd Jones at y tir yn y canol gan ddweud ei fod yn goleddu tuag at Y Fali a'i fod hefyd yn cynnwys y rheilffordd a'r A55. Nododd y Cynghorydd Jones y dywedwyd mewn cyfarfod lle bu'n bresennol fod mapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn "amrwd". Pwysleisiodd, petai unrhyw amheuon ynglŷn â'r cais, y byddai Cyngor Cymuned Y Fali wedi lleisio'r amheuon hynny. Yn ogystal, nid oedd unrhyw un yn lleol wedi gwrthwynebu i'r cais. Gofynnodd i'r Pwyllgor gefnogi'r cais gydag amodau priodol.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, tra nad oes modd cefnogi cynigion datblygu sydd mewn parth Llifogydd C2 ac sy'n hynod o fregus yn eu natur, mae modd o fewn polisi cefnogi datblygiadau llai bregus fel yr un dan sylw, cyhyd â bod y cynnig yn cydymffurfio â'r meini prawf ym mharagraff 6.2 o TAN 15 – Datblygiadau a Risg Llifogydd. Mae'r cynnig wedi cael ei asesu yn erbyn y meini prawf hynny a darparwyd Asesiad Risg Llifogydd a baratowyd gan ymarferydd proffesiynol ar ran yr ymgeisydd gyda'r cais yn unol â maen prawf (iv) o baragraff 6.2. Canfu'r asesiad fod y cynnig yn rhoi sylw digonol i'r risg llifogydd sy'n gysylltiedig â phetai Tyddyn Cob yn methu. Dywedodd y Swyddog y gallai ddiweddaru'r Pwyllgor fod Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r datblygiad ar y sail fod yr Asesiad Risg Llifogydd fel ei cyflwynwyd yn anghywir gan ei fod yn cyfeirio at uchder crib y llifddorau yn Nhyddyn Cob fel 7 metr AOD, ond mewn gwirionedd 4.4 metr yw'r uchder. Yn ogystal, mae'r Asesiad Risg Llifogydd yn dibynnu ar hen ddadansoddiad o doriad yn Nhyddyn Cob trwy ddefnyddio data o astudiaethau blaenorol, pan fo astudiaethau mwy diweddar wedi'u cynnal mewn perthynas â datblygiad Wylfa Newydd. Felly, nid yw'r cynnig yn bodloni maen prawf (iii) gan ei fod ar gae amaethyddol ac nid ar dir a ddatblygwyd o'r blaen, a maen prawf (iv) gan fod yr Asesiad Risg Llifogydd yn anghywir yn dechnegol sy'n golygu na ellir rhoi unrhyw bwys i'r canfyddiadau ynddo gan eu bod yn seiliedig ar wybodaeth anghywir. Yr argymhelliad felly yw gwrthod y cais.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ynghylch a fyddai'n briodol gosod amod ar ganiatâd cynllunio i wahardd unrhyw un rhag codi adeilad ar y safle yn y dyfodol, a gofynnodd hefyd a yw'r cais yn dderbyniol o safbwynt Priffyrdd.

Eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu gan nad yw'r cais yn cynnwys codi unrhyw adeilad, ni ellir cyfiawnhau gosod amod yn gwahardd hynny. Cadarnhaodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu fod y Gwasanaeth Priffyrdd yn fodlon gyda'r bwriad yn nhermau gwelededd a'r lle troi.

Ar ôl ystyried y bwriad ac ar ôl clywed barn yr Aelodau Lleol, dewisodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd tybiai fod y risg o lifogydd yn fychan, ac yn unol â maen prawf (iv) o TAN 15, roedd wedi ystyried y canlyniadau posib petai llifogydd yn digwydd ar gyfer y math penodol hwn o ddatblygiad [yn yr achos hwn, datblygiad masnachol llai bregus] ac yn nhermau'r meini prawf sydd wedi eu cynnwys yn Atodiad 1, roedd wedi casglu bod y rheini yn dderbyniol ar y sail y bydd y safle'n cael ei ddefnyddio i storio cerrig yn bennaf. Nododd y Pwyllgor na châi'r bwriad unrhyw effaith negyddol ar yr eiddo sydd yn union gerllaw.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes o argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda TAN 15 (iv).

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

12.2 FPL/2019/31 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol yn uned wyliau ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Tŷ Mawr, Pentraeth

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Aled Davies o blaid y cais a dywedodd ei fod yn dymuno addasu'r adeilad allanol un uned wyliau i'w gosod, er mwyn arallgyfeirio'r busnes gan felly ei wneud yn fwy gwydn. Byddai'r bwthyn gwyliau arfaethedig o'r safon uchaf ac yn cynnwys pedair ystafell wely, gyda lle felly i 8 i 10 o bobl. Byddai buddsoddi yn y datblygiad hwn yn dod â refeniw i'r Ynys ar ffurf ymwelwyr newydd a byddai'n darparu busnes i adeiladwyr lleol, ac i ddodrefnwyr lleol a staff lleol. Byddai busnesau, bwytai ac atyniadau lleol hefyd yn elwa o ragor o dwristiaid yn aros am gyfnodau hirach. Mae'r adeilad allanol yn rhan o glwstwr o 4 adeilad – 3 annedd gyda'r annedd drws nesaf 5 metr i ffwrdd, ac sydd newydd dderbyn caniatâd cynllunio ar gyfer ei ddymchwel a'i ailadeiladu fel tŷ modern newydd. Dywedodd Mr Davies fod Swyddog Treftadaeth y Cyngor yn hapus gyda'r bwriad a'i fod wedi treulio llawer o amser gyda phensaer lleol i sicrhau bod dyluniad y bwriad yn sensitif i'r ardal o'i amgylch, mae'r bwriad yn cadw waliau'r hen adeilad allanol ac mae ar yr un ôl-troed. Gorffennodd Mr Davies trwy ddweud ei fod yn ffyddiog fod yr achos busnes ar gyfer y fenter hon yn gryf a thrwy ei gefnogi, y byddai'r Pwyllgor hefyd yn cefnogi busnes lleol, diwylliant lleol a threftadaeth leol adeilad hanesyddol.

Holodd y Pwyllgor Mr Davies sut fyddai modd cael mynediad i safle'r cais petai argyfwng gan ei fod yn croesi traeth Pentraeth ac mae adroddiad y Swyddog yn nodi nad oes modd croesi ar adeg y penllanw. Cododd y Pwyllgor hefyd y mater o raddfa'r adeilad arfaethedig, wedi'i addasu, gan ei fod wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Dywedodd Mr Aled Davies bod rhaid weithiau aros tua 15 munud i'r llanw gilio ar adeg y penllanw yn ystod y gwanwyn a'r haf. Mae'r trac mynediad ar dop y traeth a pheth prin iawn yw methu croesi – yn y gorffennol mae tri theulu wedi byw yn y byngalo, y fferm a'r chalet a fydd yn cael ei ailadeiladu yn gartref newydd. Byddai cerbyd 4 x 4 yn medru croesi'n hawdd mewn argyfwng. Mae'r trac yn debyg i drac fferm, mae ychydig yn arw ond nid oes angen ei darmacio. Efallai y bydd angen gwneud ychydig o waith lefelu os yw'r trac wedi'i ddifrodi ar ôl y gaeaf. Dywedodd Mr Davies fod y Swyddog Priffyrdd wedi bod efo fo i edrych ar y safle a bod digonedd o le parcio yn cael ei ddarparu yn y lle parcio.

O ran pa mor weladwy yw'r datblygiad arfaethedig yn yr AHNE, dywedodd Mr Aled Davies na ellir gweld yr adeilad o unrhyw bwynt bron iawn oherwydd bod llwybr yr arfordir wedi'i leoli i'r cefn a chaiff ei guddio gan goed uchel a gwrychoedd. Wrth edrych o Lwybr yr Arfordir, y chalet a welir gyntaf, wedyn adeilad y fferm, y ffermdy ac wedyn y byngalo. 'Does ond modd eu gweld o bellter agosach, a bwriedir darparu sgrinio ychwanegol. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn weladwy o'r traeth. Mewn perthynas ag uchder yr adeilad, mae goleddf y to wedi'i ddylunio fel ei fod yn gostwng, ond wrth i lefel y ddaear fynd yn is hefyd, mae lle i ddau lawr. Mae'r ddau stabl ar y pen eisoes yn dal ac roedd eu huchder yn ddeulawr beth bynnag.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams ar ôl i'r cais gwreiddiol gael ei wrthod, fod yr ymgeisydd wedi gwneud newidiadau i'r cynllun. Mae derbynioldeb y cynllun yn dibynnu ar y dehongliad o beth sy'n estyniad helaeth, gan fod yr egwyddor o addasu adeilad yn llety gwyliau wedi ei dderbyn o dan Bolisi TWR2. Nid yw ôl-troed yr adeilad arfaethedig yn fwy na 2% i 3% yn fwy nag ôl-troed yr adeilad presennol (er bod rhan o'r adeilad wedi cael ei ddiystyru fel ôl-troed presennol am nad yw'n addas i'w addasu) ac mae enghreifftiau lle mae addasiadau tebyg wedi cael eu cymeradwyo e.e. Llanfair-yn-y-cwmwd tu ôl i Llanfair Hall, sydd felly'n gosod cynsail am adeiladau

deulawr. Mae Swyddog Treftadaeth y Cyngor o'r farn fod y dyluniad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â'r ardal o'i amgylch. Mae'n eironig fod y polisi yn caniatáu i'r byngalo chalet drws nesaf gael ei ddymchwel ac i godi tŷ modern yn ei le, ond o dan bolisi addasu adeiladau, ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn annerbyniol er ei fod yn cadw cymeriad yr adeilad presennol ac er bod y Swyddog Treftadaeth yn ei gefnogi. Dywedodd y Cynghorydd Williams na fyddai'r bwriad yn weladwy ac na fyddai'n effeithio ar fwynderau neb arall ac ni ystyriai ei fod yn ormodol i'w leoliad. Ychwanegodd ei fod yn gobeithio y byddai'r Pwyllgor mewn sefyllfa i wneud penderfyniad ar y cais o'r wybodaeth a gyflwynwyd yn y cyfarfod heddiw, ond os ddim, yna byddai croeso iddynt ystyried gwneud ymweliad safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes y dylai'r Pwyllgor ymweld â'r safle fel y gallai'r Aelodau gael gwell gwerthfawrogiad o'r datblygiad arfaethedig yn ei gyd-destun; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle am y rheswm a roddwyd.

12.3 FPL/2019/9 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y garejys presennol ynghyd ag adeiladau maes parcio, ffordd fynediad a lle troi newydd ym Maes y Coed, Ffordd y Ffair, Porthaethwy

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn sy'n gwneud y cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais sydd oddi mewn i Ardal Gadwraeth Porthaethwy, yn ardal wedi ei tharmacio ar hyn o bryd ac mae'n cynnwys nifer o garejys math 'prefab'. Mae'r garejys yn ddolur llygad ac mewn cyflwr gwael. Mae'r cynnig yn bwriadu dymchwel y garejys a chreu 14 o lefydd parcio i geir, ac ystyrir y bydd hyn yn gwella cymeriad yr ardal ac yn creu lle mwy defnyddiol i ddeiliaid y fflatiau Maes y Coed gerllaw. Mae'r safle wedi'i amgylchynu gan goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed, ac er y bydd y cynllun yn cynnwys tynnu rhai coed, cynigir amodau i warchod y coed fydd yn cael eu cadw yn ystod y cyfnod adeiladu.

Wrth gefnogi'r cais fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod y garejys yn eu cyflwr presennol ar y safle yn ddolur llygad ac ar y cyfan, nid oes modd eu defnyddio; dylid croesawu'r bwriad i'w dymchwel ac ail ddatblygu'r safle at y diben a gynigir. Felly cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Wyn Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

12.4 28C527B/VAR/ENF – Cais o dan Adran 73A i amrywio amodau (05) (mynedfa) a (10) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 28C527A (creu safle carafanau teithiol, codi bloc cawodydd a chreu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn addasu'r fynedfa, gosodiad y safle a dyluniad y bloc cawodydd ym Maes Carafanau Afallon, Llanfaelog

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Gan ei fod wedi datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Eric Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Gwilym O. Jones er na ddaeth unrhyw sylwadau/gohebiaeth i law yr Adran Gynllunio, mae trigolion lleol wedi codi pryderon am y datblygiad yn y Cyngor Cymuned ac o ganlyniad, mae'r Cyngor Cymuned yn gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle gan fod hwn yn gais ôl-weithredol. Ymysg y pryderon mae uchder uwch y bloc cawodydd, a lleoliad newydd y fynedfa i'r safle.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen na chredai bod unrhyw beth o bwys i'w elwa o ymweld â'r safle, o gofio bod y Swyddogion o'r farn fod y bloc mwynderau yn dderbyniol fel mae wedi'i adeiladu, ac felly cynigiodd na ddylai'r Pwyllgor ymweld â'r safle; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith. Yn y bleidlais ddilynol, penderfynodd y Pwyllgor beidio ymweld â'r safle.

Dywedodd y Cynghorydd Gwilym O. Jones ymhellach wrth y Pwyllgor fod cynrychiolydd o'r Cyngor Cymuned wedi gobeithio cael siarad yn y cyfarfod ond credai y dylai ymweliad safle ddigwydd yn gyntaf. Cadarnhaodd y Cadeirydd fod cais wedi dod i law i gael siarad yn y cyfarfod, ond am na chafodd ei gyflwyno mewn pryd ac er mwyn peidio gosod cynsail, nid oedd wedi derbyn y cais.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais yn un ôl-weithredol i gael amrywio amodau (05) a (10) er mwyn addasu'r dull mynediad i'r safle ac er mwyn addasu dyluniad y bloc cawodydd a threfniant y safle. Er y rhoddwyd caniatâd i gais am safle carafanau teithiol (25 llain) ac i godi bloc cawodydd ar y safle, mae'r bloc cawodydd sydd wedi'i adeiladu yn wahanol i'r cynllun a gymeradwywyd gan ei fod 1.4 metr yn uwch er mwyn gwneud lle i danciau storio dŵr i wasanaethu'r safle; mae'r fynedfa i'r safle wedi cael ei hadleoli 10 metr ymhellach i'r de na'r fynedfa a gymeradwywyd, ac mae'r safle wedi cael ei aildrefnu fel bod y lleiniau teithiol o dan y cynllun diwygiedig ymhellach i ffwrdd o derfyn y safle gyda'r eiddo agosaf, sef Neuadd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd o'r farn nad oes unrhyw sail i wrthod y cais gan nad yw'r newid i'r fynedfa yn peri niwed sylweddol i ddiogelwch y briffordd, ac ym marn y Swyddog Cynllunio ni fydd dyluniad presennol y bloc toiledau/mwynderau ac ail-drefniant y safle yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos nac ar yr ardal o gwmpas. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

12.5 DIS/2019/20 – 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 a phafin newydd i gerddwyr ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Gyffordd Star, Star

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn sy'n berchen y tir.

Gan fod y Rheolwr Rheoli Datblygu wedi datgan diddordeb yn y cais, gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

Adrodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu fod amod (14) wedi'i gynnwys er mwyn gwarchod ac amddiffyn buddiannau ecolegol safle'r datblygiad. Mae Datganiad Dull Ecoleg wedi'i dderbyn gyda'r cais cynllunio sy'n amlinellu'r holl argymhellion a ddisgrifir yn adran 7 yr Asesiad Ecolegol. Mae'r Ymgynghorydd Amgylcheddol Ecolegol wedi cadarnhau bod y wybodaeth yn foddhaol ac y gellir felly ryddhau'r amod. Gan yr ystyrir fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol a'i bod yn cwrdd â gofynion amod (14) o gais cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog. ***(Fe wnaeth y Cynghorwyr Bryan Owen a Robin Williams atal eu pleidlais ar y cais hwn)***

12.6 DIS/2019/28 – Cais i ryddhau amod (12) (cyfrifiadau dylunio ategol cefnogi cyfrifiadau dylunio ar gyfer system ddraenio dŵr wyneb gwanedig) o ganiatâd Cynllunio 41LPA1041/FR/TR/ 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 a phafin newydd i gerddwyr ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Gyffordd Star, Star

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn sy'n berchen y tir.

Gan fod y Rheolwr Rheoli Datblygu wedi datgan diddordeb yn y cais, gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

Adrodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu fod amod (12) wedi'i gynnwys er mwyn sicrhau bod safle'r cais yn cael ei ddraenio'n ddigon da. Mae gwybodaeth am ddraenio wedi'i derbyn ac mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y strategaeth a'r cynlluniau draenio i weld yn ddigonol i reoli'r dŵr ffo o'r datblygiad arfaethedig. Gan yr ystyrir fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol a'i bod yn cwrdd â gofynion amod (12) o gais cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog. ***(Fe wnaeth y Cynghorwyr Bryan Owen a Robin Williams atal eu pleidlais ar y cais hwn)***

12.7 DIS/2019/24 – Cais ar gyfer rhyddhau amodau (04) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (06) (darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy) a (07) (cynllun manwl ar gyfer yr ardd gymunedol) o ganiatâd cynllunio FPL/2018/4 (cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdai presennol ynghyd â chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio) ym Maes yr Ysgol, Caergybi)

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn sy'n berchen y tir.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu eu bod yn ystyried bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion amodau (04), (06) a (07) o gais cynllunio FPL/2018/4. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog.

13. MATERION ERAILL

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

Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mai, 2019

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

---

1 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

2 ETHOL CADEIRYDD

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

3 ETHOL IS-GADEIRYDD

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

Y CYNGHORYDD MARGARET M ROBERTS
FEL CADEIRYDD Y CYNGOR SIR

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mai, 2019

YN BRESENNOL:	Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Kenneth Hughes, Eric Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts.
WRTH LAW:	Cymhorthydd Cynllunio (OWH) Cymhorthydd Cynllunio (SOH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Vaughan Hughes, Richard Owain Jones, Nicola Roberts, Robin Williams
HEFYD BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorydd Margaret M. Roberts – ar gyfer cais (1), Cynghorwyr Richard Dew a Gwilym O. Jones – ar gyfer cais (2)

---

1. FPL/2019/31 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol yn uned wyliau ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Tŷ Mawr, Pentraeth

Cyfeiriodd y Cynorthwy-ydd Cynllunio (SOH) at y cais ac fe ddisgrifiodd beth oedd y bwriad yn ei olygu. Roedd yr ymweliad safle yn cael ei gynnal i alluogi aelodau gael gwell gwerthfawrogiad o'r datblygiad arfaethedig yn ei gyd-destun.

2 FPL/2018/52 – Cais llawn i godi ystafelloedd newid newydd a thŷ clwb ar gyfer Clwb Rygbi Caergybi yng Nghlwb Rygbi Caergybi, Ffordd Bryn y Môr, Y Fali

Cyfeiriodd y Cynorthwy-ydd Cynllunio (OWH) at y cais ac fe ddisgrifiodd beth oedd y bwriad yn ei olygu. Roedd yr ymweliad safle yn cael ei gynnal oherwydd pryderon am berthynas y datblygiad ag eiddo preswyl cyfagos.

Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019 **7.1**

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

Cafodd y cais ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu gan yr Aelod Lleol, Richard Owain Jones.

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 3 Ebrill, 2019, penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 17 Ebrill ac mae'r Aelodau'n ymwybodol o'r safle a'i leoliad erbyn hyn.

Yn ei gyfarfod ar 1 Mai, 2019, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog.

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
Gwasanaeth Priffyrdd	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

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 1 Mai, 2019, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a gofnodwyd oedd:

Mae cyfiawnhad dros y datblygiad arfaethedig ac mae'n cydymffurfio â Pholisïau PCYFF4 ac AMG2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor:
"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Yn ôl Paragraff 4.6.12.2:

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

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r materion hyn;

i) Cyfiawnhad dros godi'r sied i gadw anifeiliaid a storio peiriannau a phorthiant.

Mae'r ymgeisydd yn berchen 2.37 hectar o dir. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth o ddefnydd amaethyddol o'r tir a'r angen am sied o'r maint yma fel rhan o'r cais.

Byddai rhoi caniatâd cynllunio ar y sail hon yn gosod cynsail peryglus, heb dderbyn sicrwydd pendant y byddai'r ymgeisydd yn prynu anifeiliaid yn y dyfodol.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried na chafodd cyfiawnhad digonol ei chyflwyno fel rhan o'r cynnig i ddangos fod angen rhesymol am yr adeilad arfaethedig o ran ei faint, lleoliad a'i ddefnydd yn gysylltiedig ag unrhyw ddefnydd amaethyddol o'r uned.

O ganlyniad, ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) ac ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10.

ii) Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn creu unrhyw nodwedd amlwg yn y dirwedd a fyddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal yn groes i bolisi PCYFF4 ac AMG2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Nid yw hanes cynllunio'r safle yn dangos fod y tir wedi cael ei ddatblygu o'r blaen er mwyn gallu ei ddynodi yn dir llwyd.

Diffiniad tir a ddatblygwyd o'r blaen, fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru Argraffiad 10, yw 'tir lle mae neu lle roedd strwythur parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) a seilwaith wyneb sefydlog cysylltiedig'.

Nid ystyrir bod safle'r cais yn dod o dan y diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen.

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

Mae'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad uchel gyda golygfeydd i'r arfordir. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynnal, gwella nac yn adfer cymeriad a rhinweddau'r Ardal Gadwraeth Arbennig, yn groes i bolisi AMG2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Er bod y datblygiadau eraill a leolir yn agos at safle'r cais yn fwy o ran graddfa a'u bod o bosib yn cael mwy o effaith ar y dirwedd, mae'r cais serch hynny wedi'i leoli mewn lleoliad sensitif.

Er bod cynllun tirlunio'n cael ei gynnig fel rhan o'r cais hwn, mae safle'r cais mewn lleoliad agored a noeth ac mae'r cynllun tirlunio'n annhebygol o sefydlu yma o fewn cyfnod o amser rhesymol neu dyfu i uchder a fyddai'n sgrinio'r datblygiad hwn. Yn ychwanegol at hyn, mae lleoliad y safle yn golygu y byddai'r datblygiad – hyd yn oed gyda gwaith tirweddu – yn amlwg ac ni fyddai'n ymdoddi'n dda i'r safle.

Mae'n ofynnol dan bolisi PCYFF 4 y CDLl ar y Cyd fod pob cynnig yn integreiddio i'r ardal sydd o'i gwmpas. Am y rhesymau a nodwyd uchod, ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig, hyd yn oed ar ôl sefydlu'r cynllun tirweddu, yn parchu nac yn gwarchod y golygfeydd lleol a strategol, ac na fyddai'n integreiddio i'r ardal o'i gwmpas.

Casgliad

Nid ystyrir fod y rhesymau a gyflwynwyd yn ystyriaethau cynllunio perthnasol o'r fath arwyddocâd eu bod yn gwrthbwyso'r gwrthwynebiadau ar sail polisi, o ystyried y cyfiawnhad annigonol a'r effaith negyddol ar y dirwedd.

Ystyrir y byddai rhoi caniatâd i'r datblygiad hwn yn gosod cynsail peryglus fyddai'n arwain at ganiatáu ceisiadau tebyg eraill.

Argymhelliad

(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.

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.

Gofynnodd yr ymgeisydd am i'r cais cynllunio gael ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio diwethaf ym mis Mai tra'u bod yn ymdrin â materion yn ymwneud â'r cymysgedd tai a draenio.

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 cyfiawnhad am y cymysgedd yn cael ei ddisgwyl ar yr amser om sgwennu. 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 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. Fel yr eglurwyd yn yr adroddiad, disgwylir gwybodaeth ychwanegol o ran cymysgedd tai y datblygiad ac mae materion draenio yn dal i gael ei drafod ond rhagwelir o ymholiadau y gellir delio â'r materion hyn trwy 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.

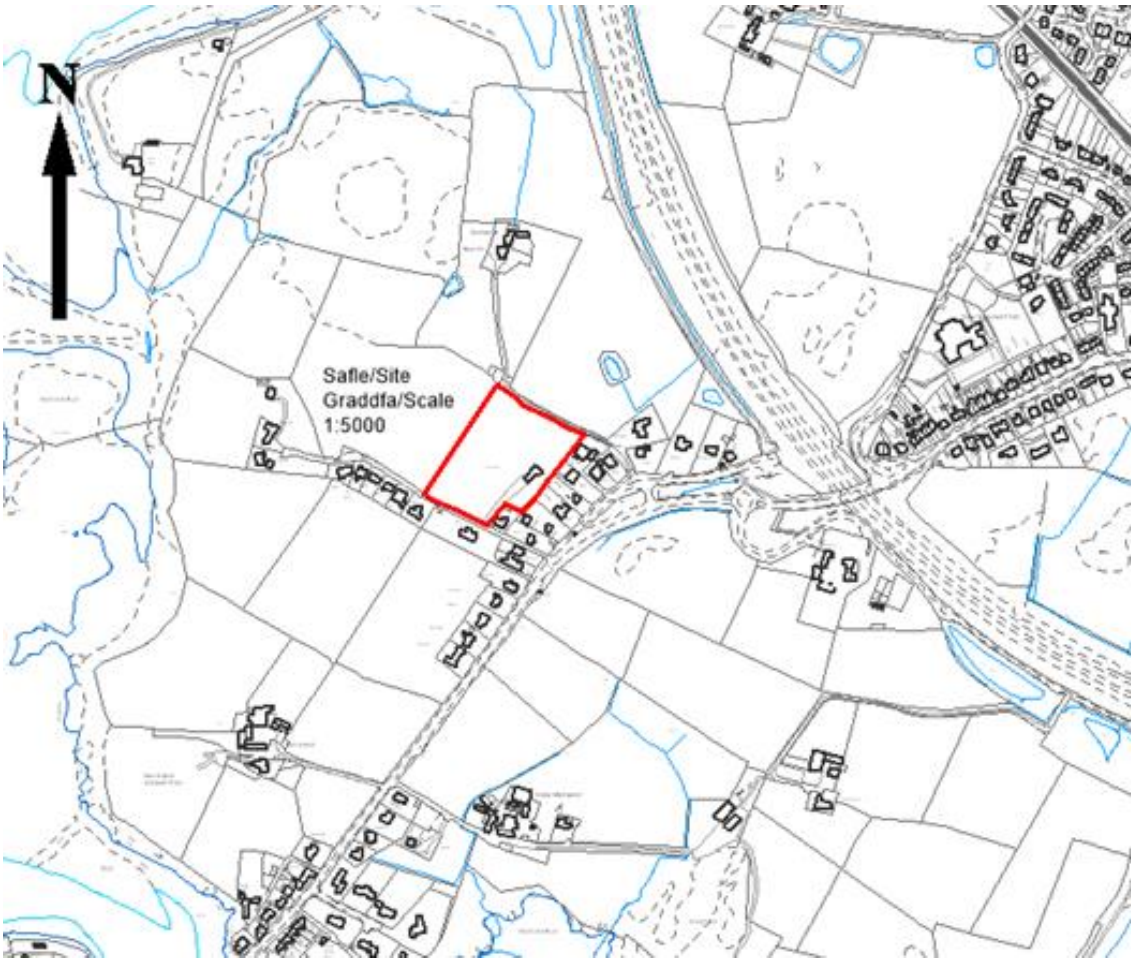
Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019 **7.3**

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: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon am berthynas y datblygiad gydag eiddo preswyl gerllaw a phryderon priffyrdd / traffig.

Ymwelwyd â'r safle ar 18/04/2018 a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r clwb rygbi presennol wedi'i leoli yng nghlwstwr Bryn y Môr ym mhentref Y Fali. Mae'r safle oddi mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer dymchwel yr ystafell newid bresennol a chodi ystafell newid a thŷ clwb newydd yn ei lle. Adeiladau dros dro yw'r ystafelloedd newid presennol ac maent mewn cyflwr gwael. Bydd darpariaeth barcio ychwanegol yn cael ei chreu fel rhan o'r cais cynllunio hefyd.

Ers cyflwyno'r cais gwreiddiol, mae cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol wedi dod i law yr adran. Y wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd oedd y Datganiad Cynllunio, tra bod y cynlluniau wedi cael eu haddasu i newid lliw yr adeilad arfaethedig ac i ddangos y trefniant parcio o fewn y cynllun safle arfaethedig

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol yng nghyswllt polisïau cynllunio ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y mwynderau a'r eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Dew	Rwy'n dymuno cyfeirio'r cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio. Dyma'r rhesymau: Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymyl eiddo preswyl cyfagos a bydd yn cael effaith ar eu mwynderau oherwydd ei faint a'r defnydd cymdeithasol y bwriedir ei wneud ohono. Mae'r fynedfa i'r datblygiad arfaethedig yn lôn fechan trac sengl a byddai'n anaddas o ystyried y cynnydd posibl yn lefel y traffig.
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dymunaf gyfeirio'r Cais hwn i sylw'r Pwyllgor Cynllunio am y rhesymau canlynol.

	Byddai'r ffordd gul sy'n arwain at y datblygiad yn anaddas i'r cynnydd posib' yn y drafnidiaeth. Mae'r datblygiad arfaethedig yn agos iawn i dai cyfagos, a teimlir y byddai'n cael effaith ar fwynderau'r trigolion oherwydd ei faint a'r defnydd cymdeithasol.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig oherwydd y canlynol: • Lleoliad • Arwynebedd y Safle a'i Faint • Y Defnydd Presennol • Mynediad i Gerbydau a Cherddwyr • Parcio i Gerbydau • Risg Llifogydd • Bioamrywiaeth a Chadwraeth Ddaearegol • Carthffosiaeth Fudr • Storio a Chasglu Gwastraff • Y gofod llawr nad yw ar gyfer defnydd preswyl • Oriau Agor Ers diwygio'r cais cynllunio, mae'r pryderon canlynol yn dal i fod gan y cyngor cymuned: • Parcio – mae'r mynediad i'r safle yn gul ac nid oes modd ei ledu. Ni fyddai'r maes parcio arfaethedig yn addas i fysus mawr. • Ychydig iawn o dystiolaeth y byddai'r rheini sy'n defnyddio'r safle yn teithio ar drên a bysus. Ac mae'r mynediad i gerddwyr i'r safle yn gul a heb balmant. • Mae lleoliad y llefydd parcio mewn ardal sy'n dioddef llifogydd yn aml. • Ymddygiad gwrthgymdeithasol o ardal y bar arfaethedig, ac yn y dyfodol bydd cais yn cael ei wneud i'r datblygiad fod yn eiddo trwyddedig ar gyfer yfed alcohol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau - amodau
Environmental Health	Sylwadau - gwybodaeth
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Sylwadau - amodau
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau - amodau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau – Mae amod yn ymwneud â Mesurau Osgoi Rhesymol mewn perthynas â Madfallod Dŵr
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedi mae'n cyfarfod disgwyliadau o ddyluniad o'r safon uchaf yn yr AHNE
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau - amodau

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fydd y datblygiad arfathedig yn effeithio ar unrhyw ased treftadaeth
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynglyn a polisi ISA 2 o Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchnogion yr eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y cais. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/04/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 31 o lythyrau gyda sylwadau.

Roedd eu pryderon yn cynnwys:
• Mynediad
• Parcio
• Sŵn
• Yr AHNE
• Madfallod Cribog Mawr
• Trwydded i werthu alcohol a defnyddio'r adeilad gyda'r nos
• Allan o gymeriad

Bydd y pryderon a godwyd uchod yn derbyn sylw ym mhrif ran yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

49C33 - Cadw ystafell newid / cyfarfod dros dro yn Clwb Rygbi Caergybi / Holyhead Rugby Club, Bryn y Môr, Y Fali / Valley - Caniatau / Approved - 07/02/1986

49C33A - Dymchwel yr ystafelloedd newid presennol ynghyd a chodi ystafelloedd newid, cawodydd, toiledau a cegin newydd ar dir yn / Demolition of existing changing rooms together with the erection of new changing rooms, showers, toilets and kitchen on land at Clwb Rygbi Caergybi / Holyhead Rugby Club, Bryn y Môr, Y Fali / Valley - Caniatau / Approved 15/04/1991

49C33B - Cais i gadw un portacabin a un cynhwysydd ar dir yn/Retention of one portacabin and one container on land at Clwb Rygbi Caergybi / Holyhead Rugby Club, Bryn y Môr, Y Fali / Valley - Caniatau / Approved - 11/11/2010

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r bwriad ar gyfer dymchwel yr ystafell newid bresennol a chodi ystafell newid a thŷ clwb newydd yn ei lle. Adeiladau dros dro yw'r ystafelloedd newid presennol ac maent mewn cyflwr gwael. Mae un cae rygbi ar y safle.

Ystyrir fod yr adeilad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol – y prif bolisi yw ISA 2 (Cyfleusterau Cymunedol) o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Mae Polisi ISA 2 yn datgan
i. maent wedi eu lleoli oddi mewn i, neu'n gyfagos i ffiniau datblygu neu maent wedi eu lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond tu mewn i glystyrau, a bydd y bwriad yn darparu cyfleuster hanfodol i gefnogi'r gymuned leol
ii. yn achos adeiladau newydd, ni ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy ddefnydd deuol o gyfleusterau presennol neu trwy addasu adeiladau presennol;
iii. pan fo'r bwriad yn un i adleoli cyfleuster, gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw
iv. mae'r datblygiad o raddfa a math priodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddiad
v. mae modd cyrraedd y bwriad yn hawdd ar droed, beic ac ar gludiant cyhoeddus.

Mae hwn yn gae chwarae sydd eisoes yn bodoli, at ddibenion y clwb rygbi. Mae’r safle wedi cael ei ddefnyddio fel cae rygbi ers blynyddoedd lawer. Ni fydd defnydd y safle’n cael ei newid fel rhan o’r cais cynllunio hwn. Cyflwynir y cais hwn i wella’r cyfleusterau presennol ar gyfer y chwaraewyr – mae nifer yr aelodau yn 250. Mae’r asiant yn cadarnhau y bydd y bar / ardal gymdeithasol yn cael ei defnyddio ar gyfer y bwyd a diod arferol ar ôl pob gêm i’r chwaraewyr a’r cefnogwyr, ac nid fel lleoliad parti pwrpasol. Bydd amod cynllunio ychwanegol yn cael ei osod ynglŷn â’i ddefnydd, er mwyn sicrhau na fydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio at unrhyw ddiben arall ar wahân i glwb rygbi.

Mae’r cyfleusterau presennol ar y safle yn cynnwys 2 ystafell newid a chawodydd sy’n mesur 114 metr sgwâr. Mae’r adeilad newydd arfaethedig yn mesur 31.5 metr wrth 17.3 metr gydag uchder o 3.7 metr (i’r bondo). To fflat fydd i’r adeilad arfaethedig. Mae hyn yn rhoi cyfanswm arwynebedd llawr o 554.95 metr sgwâr. Bydd yr adeilad newydd arfaethedig yn cynnwys cegin, ardal gymdeithasol, ystafell ymolchi, storfa offer, 4 ystafell newid (bydd gan bob un le i 22 o chwaraewyr), 2 ystafell newid i ddyfarnwyr ac ystafell gyfarpar. Bydd y clwb cymdeithasol ac ardal y gegin yn wynebu’r cae rygbi tra bod yr ystafelloedd newid wedi eu lleoli yn y cefn (yn wynebu’r tai).

Mae’r asiant wedi datgan bod gan y clwb rygbi cyfredol tua 250 o aelodau (70 o aelodau merched, 180 o aelodau dynion a 75 o aelodau iau). Bydd ardal y gegin yn caniatáu i’r clwb weini diodydd a byrbrydau yn dilyn y gemau neu yn ystod digwyddiadau megis y Cyfarfod Cyffredinol Blynyddol neu Seremonïau Gwobrwyo. O ran gwerthu alcohol, bydd angen i’r clwb gael Trwydded gan Safonau Masnach i werthu a gweini alcohol.

Materion Priffyrdd: Fel rhan o’r cais cynllunio, bydd llefydd parcio newydd yn cael eu creu. Fel y dangosir ar y cynllun safle arfaethedig, bydd yna 75 o lefydd parcio, sy’n gynnydd o 50. Nid yw’r Awdurdod Priffyrdd yn codi unrhyw bryderon am y datblygiad gan fod defnydd y safle fel clwb rygbi yn bodoli eisoes. Bydd amod yn cael ei osod ar y rhybudd penderfyniad ynglŷn â chael Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Chynllun Rheoli Traffig yn y Cyfnod Gweithredol. Bydd y Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Cyfnod Gweithredol yn rhoi rheolaeth ar ddyddiau gemau a digwyddiadau ar y safle i sicrhau bod problemau traffig yn cael eu lliniaru. Nid yw’r safle’n cael ei reoli trwy amod ar hyn o bryd.

AHNE: Nid yw'r Ymgynghorydd Tirlun yn codi unrhyw bryderon am y datblygiad arfaethedig ac mae’n fodlon gyda’r deunyddiau arfaethedig sydd wedi cael eu newid o rendr gwyn i rendr llwyd er mwyn lliniaru’r effaith ar yr AHNE trwy fod yn llai amlwg. Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar statws yr AHNE i’r fath raddau y byddai’n rhaid ei wrthod. Ystyrir fod dyluniad yr adeilad newydd arfaethedig yn welliant i’r safle.

Ecoleg: Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru na’r Ymgynghorydd Ecolegol yn codi unrhyw wrthwynebiad i’r datblygiad arfaethedig cyhyd â bod amod cynllunio ar y caniatâd yn gofyn am fesurau osgoi rhesymol yn ystod y gwaith adeiladu i warchod madfallod.

Nid yw Dŵr Cymru yn codi unrhyw bryderon am y datblygiad arfaethedig.

Draenio: Nid yw’r safle mewn parth llifogydd. O ran dŵr wyneb, bydd amod yn cael ei osod i sicrhau bod y safle wedi'i ddraenio'n ddigonol.

Mwynderau Preswyl: Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y mwynderau o gwmpas nac ar unrhyw eiddo cyfagos i’r fath raddau y byddai’n rhaid ei wrthod. Mae’r defnydd o’r safle yn bodoli eisoes. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw gyfyngiadau neu reolaethau dros gemau megis pryderon priffyrdd a’r defnydd o’r safle fel y codwyd gan y deiliaid cyfagos. Mae’r argymhelliad yn cynnwys amodau gyda’r nod o liniaru effeithiau ar fwynderau preswyl.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 11 (Sŵn) yn datgan ‘bydd effaith sŵn o chwaraeon, hamdden ac adloniant yn dibynnu i raddau helaeth ar amlder y defnydd a dyluniad y cyfleusterau’. Aiff ymlaen ymhellach i ddweud ‘Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried a fyddai cynigion am ddatblygiad newydd sy’n sensitif o ran sŵn yn anghydnaws gyda gweithgareddau presennol, gan gymryd i ystyriaeth y lefel debygol o sŵn a

glywir ar adeg y cais ac unrhyw gynnydd y gellir ei ddisgwyl yn rhesymol yn y dyfodol hyd y gellir ei ragweld'. Gan fod y cynllun arfaethedig yn golygu cynnydd yng ngraddfa'r adeilad, bwriedir rhoi amod mewn perthynas â'r defnydd o'r adeilad. Nid oes unrhyw gyfyngiadau ar hyn o bryd. Yn ogystal â hyn, bwriedir rhoi amod mewn perthynas â gosod ffens acwstig ar hyd y ffin â'r anhedd-dai er mwyn lliniaru unrhyw effaith sŵn posib. Mae yna derfyn ar hyn o bryd rhwng y clwb rygbi a'r anheddau preswyl sy'n bodoli. Trwy osod yr amodau uchod, ystyrir y byddant yn lliniaru pryderon am sŵn.

Ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio SA 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Mae'r asiant wedi rhoi cyfiawnhad am ei faint. Mae'n rhaid nodi bod yna ddefnydd presennol o'r safle fel cae hyfforddi rygbi ac ar gyfer gemau. Nid oes unrhyw gyfyngiadau ar y safle ar hyn o bryd o ran mynediad, parcio, sŵn ac oriau agor – o fewn y cais cynllunio hwn gellir cael gwell rheolaeth ar y materion hyn.

Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i Adran Cynllunio Lleol

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) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes bod cynllun o Fesurau Osgoi Rhesymol mewn perthynas â Madfallod Cribog Mawr yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny bydd rhaid i'r datblygiad fynd ymlaen yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu rhywogaethau a warchodir sydd ar y safle

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(04) Ni chaiff y datblygiad a gymeradywir yma ddechrau gweithredu hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig y Cyfnod Gweithredol (OTMP) wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r cynllun OTMP gynnwys;
(i) Mesurau i gyfathrebu i Aelodau'r Clwb a defnyddwyr y cyfleuster y llefydd parcio sydd ar gael ar y safle. Bydd rhaid i fesurau o'r fath gynnwys cyhoeddusrwydd gan y clwb ac arwyddion ar y safle fel bo'n briodol. Bydd rhaid i aelodau'r clwb ac ymwelwyr beidio parcio ar y ffordd fynediad.
(ii) Mesurau i gyfathrebu i glybiau sy'n ymweld am y llefydd parcio sydd ar gael ar y safle. Bydd rhaid annog ymwelwyr i beidio parcio ar y ffordd fynediad.
(iii) Mesurau i gyfathrebu i glybiau sy'n ymweld ynghylch anaddasrwydd y ffordd fynediad i fysus. Bydd rhaid gofyn i fysus sy'n cario ymwelwyr ollwng y teithwyr yn yr Arhosfan Bws gerllaw cyn gadael i le parcio addas ac wedyn dychwelyd i gasglu'r teithwyr o'r Arhosfan Bws cyn ymadael.

Bydd rhaid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau y gweithredir rheolaeth resymol a phriodol dros draffig sy'n gysylltiedig â gweithrediad y datblygiad, er lles diogelwch y briffordd.

(05) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes bod manylion draenio ar gyfer y safle, i gynnwys mesurau ar gyfer eu cynnal a chadw yn y dyfodol, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ni chaniateir defnyddio unrhyw adeilad hyd nes bod y cynllun wedi ei weithredu ac wedi hynny bydd rhaid ei reoli a'i gynnal a'i gadw yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd rhaid i'r cynllun gynnwys:
(i) amserlen ar gyfer ei weithredu, a
(ii) chynllun rheoli a chynnal a chadw am weddill oes y datblygiad, a fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer ei fabwysiadu gan unrhyw gorff cyhoeddus neu ymgymerwr statudol, neu unrhyw drefniadau eraill i sicrhau ei weithrediad.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigon da.

(06) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(07) Caiff yr adeilad a gymeradwyir yma ei ddefnyddio gan aelodau'r clwb rygbi yn gweithredu o'r safle.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

(08) Ni chaniateir defnyddio'r adeilad o gwbl rhwng 22.00 p.m. a 10.00 a.m.

Rheswm: Er lles mwynderau preswyl.

(09) Ni chaniateir unrhyw ddefnydd o'r adeilad hyd nes bod manylion llawn (i gynnwys lliw, deunyddiau ac uchder) am ffens acwstig y bydd rhaid ei chodi ar hyd y pwynt A-B a ddangosir ar y cynllun ynghlwm (llun cyfeirnod EL (9-) 01) yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r manylion a gyflwynir gynnwys amserlen ar gyfer ei godi. Wedi hynny bydd rhaid cadw'r ffens am weddill oes y datblygiad ac os bydd rhaid ei thrwsio/cael ffens newydd, bydd rhaid iddi fod o'r un fath ag a gymeradwywyd o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles mwynderau preswyl.

(10) 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.

- **ynllun Lleoliad - EL (--) 01**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - EL (9-) 01 Revision B**
- **Cynllun Edrychiad Arfaethedig - EL (2-) 02 Revision A**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig - EL (2-) 01 Revision A**
- **Dyluniad Draenio - EL (95) 01**
- **Datganiad Cynllunio**

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: AMG 1, AMG 3, PCYFF 3, PCYFF 4, ISA 2

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.

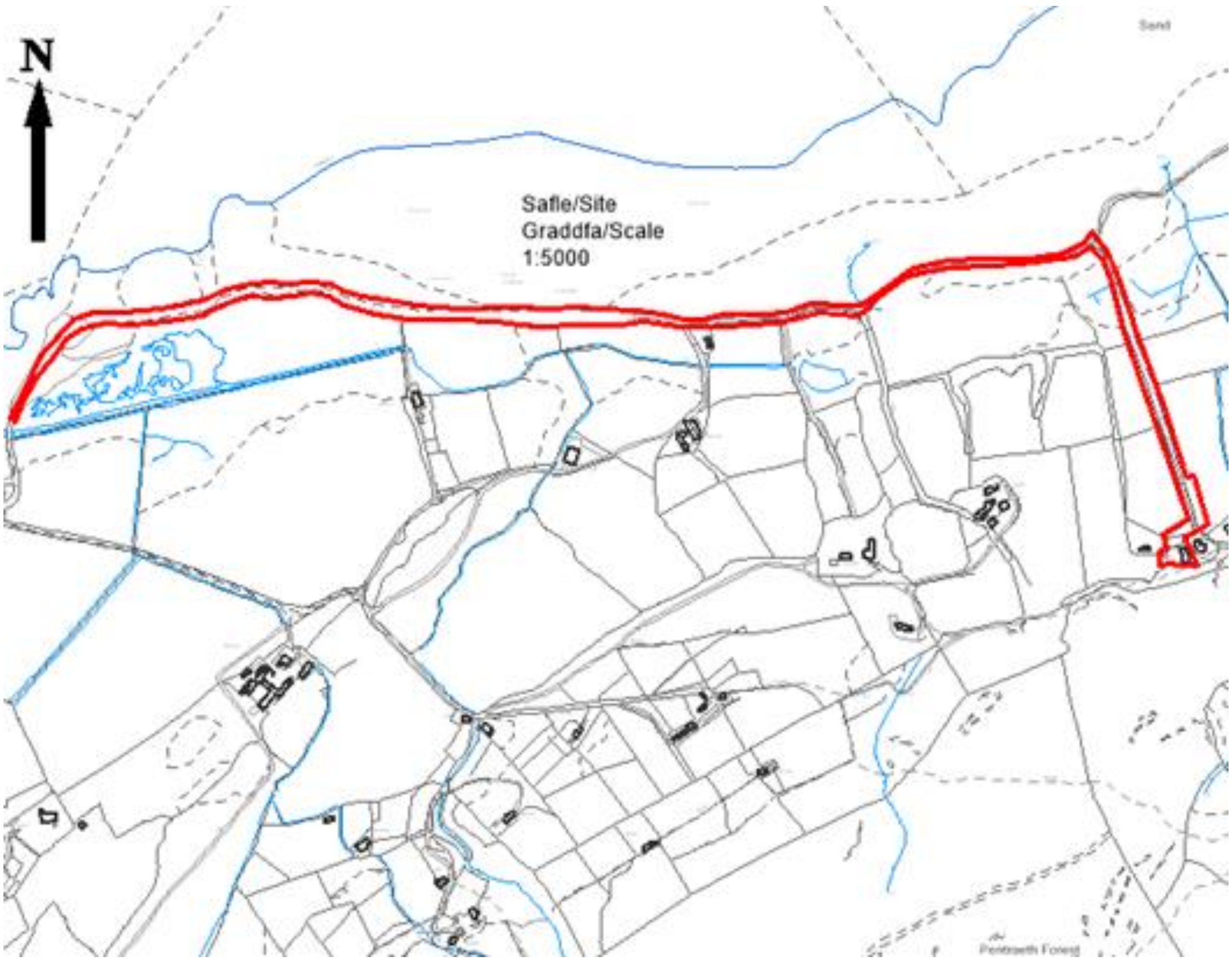
Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019 **7.4**

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.

Yn y cyfarfod o’r pwyllgor a gynhaliwyd ar 1 Mai, 2019, penderfynwyd bod angen ymweld â’r safle. Ymwelwyd â’r safle ar 15 Mai ac mae’r Aelodau bellach yn gwybod am y safle a’r ardal o’i gwmpas.

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. Maen' rhaid hefyd ystyried yr effaith ar yr annedd preswyl drws nesaf.

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

Ymgynhorai	**Ymateb**
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Yn gefnogol o safbwynt cadwraeth ar yr amod ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol.
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Wedi galw’r cais i mewn i’r pwyllgor wneud penderfyniad arno er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â pholisi.

Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Dim sylwadau i'w gwneud
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	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 ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae angen trwydded gan CNC
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Codwyd pryderon mewn perthynas â chydymffurfiad y cynllun â pholisi cenedlaethol yn ogystal â pholisi lleol. Yn fodlon â'r cynllun busnes.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad. Angen trwydded Ystlumod a charthffosiaeth.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad

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 15/03/2019. 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

FPL/2018/5 – Cais llawn ar gyfer trosi adeilad allan yn uned gwyliau ynghyd â gosod tanc carthion newydd yn. Gwrthod 8/1/2019.

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.

Mwynderau Preswyl - Meddyliwyd yn flaenorol bod yr annedd gyfagos, sef Tŷ Mawr, wedi cael ei gadael ac na fyddai'n cael ei heffeithio gan y cynnig oherwydd ei bod ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Fodd bynnag, ar 22/05/2019, derbyniodd yr gais ar gyfer altro ac ehangu annedd Tŷ Mawr ac mae gohebiaeth gydag Adran Treth Gyngor yr Awdurdod wedi datgelu fod gan yr annedd statws preswyl dilys ac y cafodd ei gwerthu gan yr ymgeisydd yn Chwefror 2019, sef ar ôl i ni dderbyn y cynllun hwn i addasu'r adeilad ac ar ôl i ni gael trafodaethau cychwynnol ar y safle gyda'r ymgeisydd. Mae'r annedd bellach mewn perchenogaeth newydd ac ar wahân a bwriedir ei defnyddio fel lle byw sy'n amlwg o'r cais a gafwyd gan y perchennog i atgyweirio'r eiddo.
Mae'r annedd yn ei ffurf bresennol ac arfaethedig yn cynnwys ffenestri ystafell amlbwrpas/cyntedd ar y llawr gwaelod a ffenestr ystafell wely ar y llawr cyntaf a fyddai'n wynebu'n uniongyrchol yr ystafelloedd gwely yn yr addasiad arfaethedig. Yn achos y ffenestri hyn, byddai'n rhaid iddynt fod 9-15 metr i ffwrdd fel y diffinnir hynny yn y ddogfen 'Canllaw Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar Agosrwydd'. Yn fras, byddai oddeutu 12 metr o bellter rhwng ffenestr yr ystafell wely ar y llawr cyntaf a'r ystafell wely ar lawr gwaelod yr adeilad wedi ei addasu ac yn yr achos hwn, ystyrir bod hynny'n annigonol oherwydd y gwahaniaeth yn y lloriau. Gellir lliniaru'n ddigonol y broblem o edrych drosodd ar y llawr gwaelod drwy godi ffens derfyn 1.8 metr o uchder ond fel y mae yn awr, byddai'r ffenestr ar lawr cyntaf yr annedd yn cael ei hedrych drosodd yn annerbyniol gyda hynny'n cael effaith ar fwynderau preswyl y sawl sy'n byw yn Tŷ Mawr.

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. 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

(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: 05/06/2019 **7.5**

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

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mai, 2019, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rhesymau a gofnodwyd oedd:

- Mae'r datblygiad yn cydymffurfio â Maen Prawf (iv) o Nodyn Cyngor Technegol 15. Roedd y Pwyllgor wedi ystyried goblygiadau posib llifogydd ar y math penodol hwn o ddatblygiad (yn yr achos hwn,

datblygiad masnachol llai bregus) ac o safbwynt y meini prawf yn adrannau 5 a 7 ac Atodiad 1, fe'i cafodd yn dderbyniol o ystyried y bydd y safle'n cael ei ddefnyddio i storio cerrig yn bennaf.

- Ni fydd y cais arfaethedig yn cael effaith negyddol ar eiddo sydd union gerllaw'r safle.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor:
"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."
Yn ôl Pargraff 4.6.12.2:
"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn;

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf (iv) Nodyn Cyngor Technegol 15.

Ystyrir bod y cynnig yn bodloni gofynion paragraff 6.2(ii) NCT 15; fodd bynnag, nid yw'r cynnig yn bodloni anghenion maen prawf (iii) gan nad yw'r safle ar 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'r cynnig felly'n groes i NCT 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd ac o'r herwydd mae'n gwrthdaro â Pholisi PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd.

Ni fydd y cais arfaethedig yn cael effaith negyddol ar eiddo sydd union gerllaw.

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

Casgliad

Dangoswyd bod y rhesymau dros wrthod a roddwyd gan swyddogion yn glir ac y gellir rhoi pwys arnynt i'r fath raddau y byddai modd amddiffyn gwrthod y cais hwn mewn apêl.

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).

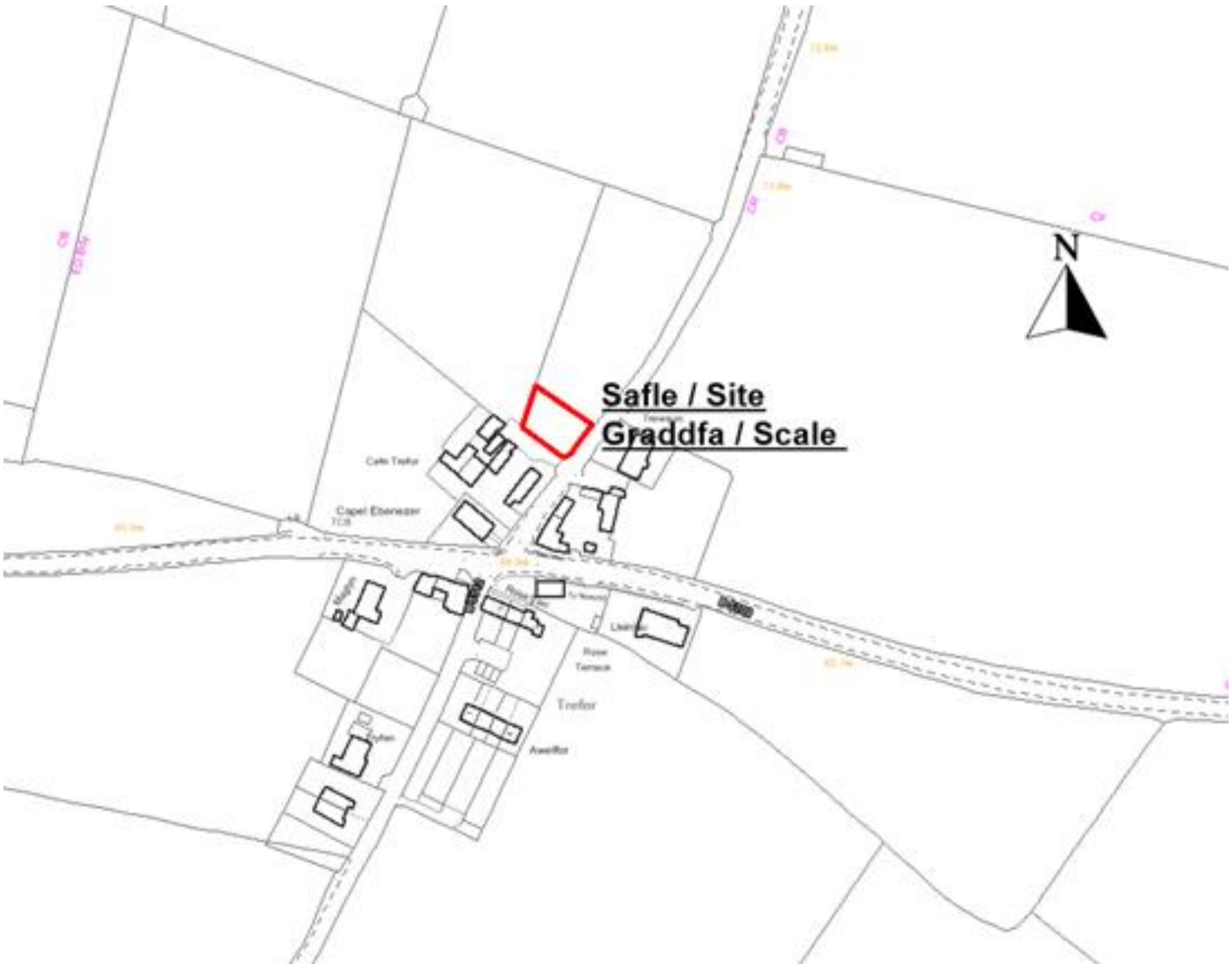
Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019 **7.6**

Rhif y Cais: 14C257

Ymgeisydd: Mr Gavin & Mrs Rachel Evans

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

Lleoliad: Cefn Trefor, Trefor



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod / Refused

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Yn ei gyfarfod ar 7 Tachwedd, 2018 penderfynodd y Pwyllgor ohirio ystyried y cais er mwyn cyfeirio'r mater o ddiffinio person lleol a chlystyrau gwledig yng nghyd-destun Polisi TAI6 y Polisi Cynllunio Lleol ar y Cyd i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ac i ailystyried y cais ar ôl cytuno ar ddiffiniad.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

O ganlyniad i'r cais am eglurhad ar faint yr 'ardal wledig gyfagos' mewn perthynas â Pholisi TAI 6, cytunwyd y byddai'n fuddiol petai'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy sy'n esblygu yn darparu cyngor angenrheidiol ar gyfer darparu tai fforddiadwy o dan Bolisïau TAI 6 a TAI 4 y CDLl ar y Cyd.

Fel sail i ystyried y mater, nodwyd nifer o opsiynau posib, a'r prif nod oedd yr angen i'r ardal fod yn ddigon mawr i roi cyfle i deuluoedd lleol gyda chysylltiad lleol fyw yn y clwstwr neu'r Pentref, ond heb danseilio'r Polisi. Hefyd, gofynnodd Swyddogion o'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd am farn anffurfiol Cadeirydd Pwyllgor Cynllunio ac Aelod Portffolio Arweiniol Cynllunio y ddwy sir am yr opsiynau.

Trafodwyd diffiniad a argymhellwyd yng nghyfarfod y Panel Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 22 Mawrth 2019 a chyflwynwyd yr argymhelliad terfynol fel rhan o adroddiad yr ymgynghoriad ar y Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy ar 15 Ebrill 2019.

Ar 15 Ebrill, mabwysiadodd y Cydbwyllgor y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy.

Mae'r canlynol yn diffinio'r 'ardal wledig o amgylch' ar gyfer ceisiadau o fewn Pentrefi Lleol, Arfordirol neu Wledig neu Glystyrau:

'ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli.

Os yw'r ymgeisydd yn penderfynu gwerthu'r annedd, byddai'n rhaid i'r 'ail berson cymwys' gydymffurfio â'r gofyniad uchod. Os yw'r eiddo'n cael ei farchnata, ac os na lwyddir i'w werthu o fewn 8 wythnos, byddai'n rhoi cyfle i'r ail berson cymwys sydd angen tŷ fforddiadwy fod â chysylltiad lleol â Sir Ynys Môn.

Yn achos gwerthu tŷ fforddiadwy, a ganiatawyd dan Bolisïau TAI 4 neu TAI 6, yn y dyfodol, pe bai angen chwilio am 'ail berson cymwys', bydd yr ardal chwilio yn darparu cyfleoedd i aelwydydd lle mae gan o leiaf un o'u haelodau gysylltiad lleol gyda'r Cyngor ble mae'r cais wedi ei leoli (h.y. Gwynedd neu Ynys Môn).

Casgliad

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn flaenorol wedi argymell y dylid gwrthod y cais oherwydd methiant yr ymgeiswyr i ddangos eu cysylltiad lleol â Threfor. Yn wyneb trafodaethau diweddar a'r eglurder a gafwyd mewn perthynas â'r diffiniad o'r 'ardal wledig o gwmpas', mae'r ymgeisydd bellach yn cydymffurfio â'r maen prawf hwn.

Mae argymhelliad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau i fod yn un o wrthod y cais cynllunio oherwydd maint yr annedd arfaethedig ac oherwydd y byddai'n creu nodwedd ymwthiol yn yr ardal leol. Nid ysytir y byddai graddfa'r cynnig yn gyson â chymeriad yr anheddiad ac na fyddai o'r herwydd, yn bodloni meini prawf 3 & 4 Polisi TAI 6.

Argymhelliad

(01) Bydd manylion y ymddangosiad, tirlunio, gosodiad (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

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

(02) 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.

(03) 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.

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

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

(05) Bydd rhaid i unrhyw gais i gymeradwyo gosodiad y datblygiad o dan amod (01) uchod gynnwys manylion cynllun gwaredu dŵr budr a dŵr wyneb wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gytuno ganddynt yn ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y defnydd o'r datblygiad ac yn cael ei gadw felly am byth.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod gan y datblygiad ddraenio digonol.

(06) Ni chaiff graddfa'r datblygiad fynd uwchlaw'r cyfyngiadau uchaf fel y nodir yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad dyddiedig 11 Mai, 2018.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

(07) 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 - Diwygio 1/10/18**
- **Cynllun Bloc - Diwygio 28/9/18**

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

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

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol

(09) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

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

(10) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(12) Bydd y manylion tirlunio a gymeradwyir dan amod (01) uchod yn cael eu cwblhau cyn y bydd defnydd o'r annnedd a'u cadw wedi hynny am oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

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:PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TAI6, TAI8, TRA2

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.

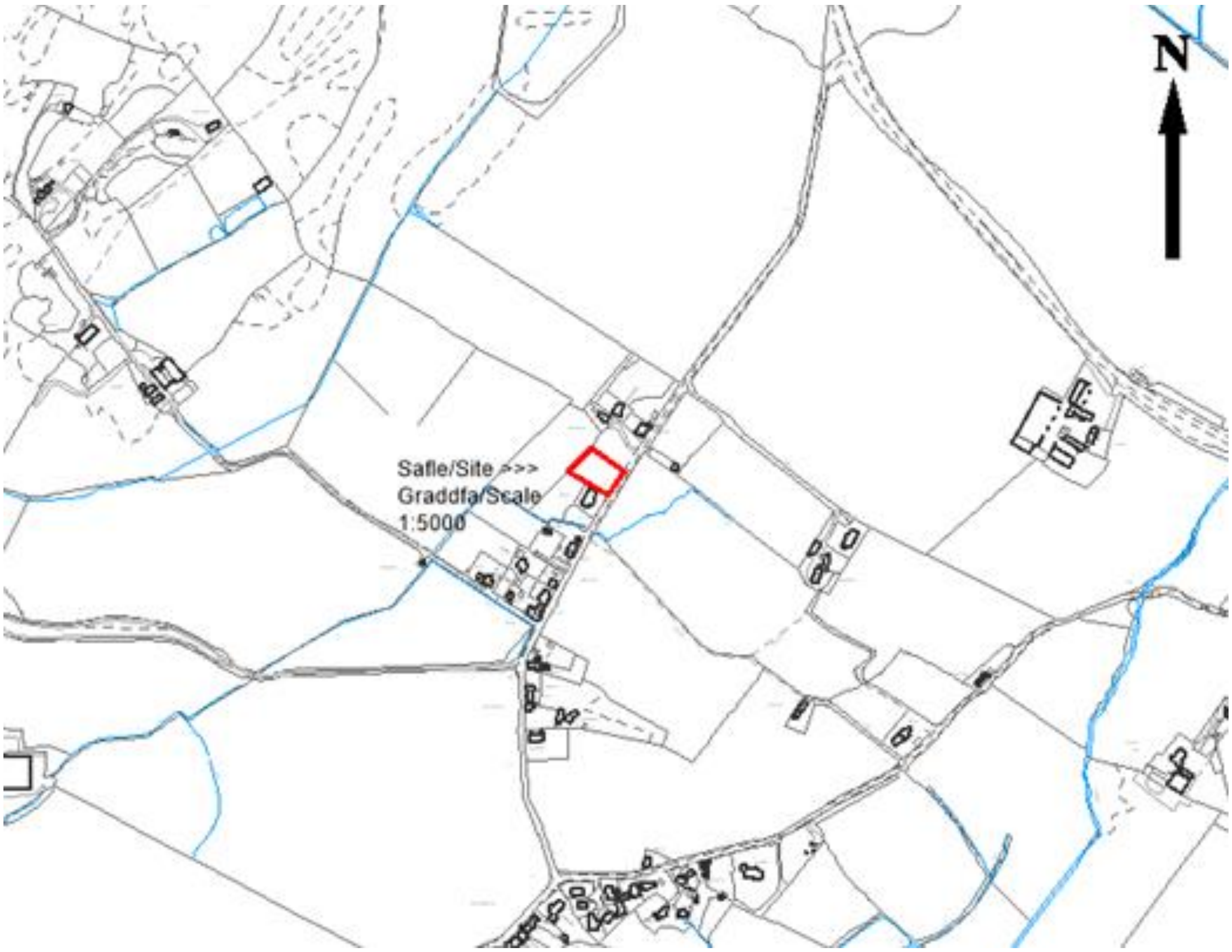
Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019 **10.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/70

Ymgeisydd: Mr Chris Owens

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd yn cynnwys balconi ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling including a balcony together with creation of new access on land adjacent

Lleoliad: Glyndaf, Rhoscefnhir



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Argymhellir cymeradwyo'r cais sydd yn groes i Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn anheddiad Rhoscefnhir, sy'n cael ei restru fel clwstwr o dan ddarpariaethau'r CDLl ar y Cyd. Ar hyn o bryd, cae amaethyddol yw'r safle ac mae mynedfa yn bodoli'n barod. Mae coed aeddfed o gwmpas y safle i'r cefn ac mae gwrych yn diffinio'r ffin gyda'r briffordd gyhoeddus. Mae caniatâd cynllunio dilys am annedd yn bodoli'n barod ar y safle o dan gais 42C227C/DA, sef annedd ar ffurf byngalo dormer. Mae'r cais hwn ar gyfer codi byngalo dormer sydd yn cynnwys balconi ar y drychiad blaen ynghyd â mynedfa newydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a yw'r cynnig yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gyfeirnod 42C227C/DA.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Vaughan Hughes: Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams: Dim ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts: Dim ymateb
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council: Dim ymateb
Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Amodau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Dim ymateb
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Mae angen cais Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau)
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Dim ymateb

Hanes Cynllunio Perthnasol

42C227A – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar blot ger / Outline application for the erection of a dwelling on plot adjacent to Glyndaf, Rhoscefnhir. Cymeradwywyd 7/2/19
42C227/DA - Materion a gadwyd yn ôl - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Application for reserved matters for the erection of a dwelling together with the Construction of a vehicular Access on land adjacent to - Glyndaf, Rhoscefnhir. Cymeradwywyd 16/6/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn wedi'i sefydlu'n barod o dan gais cynllunio 42C227C/DA a gymeradwywyd ar 16/06/2017 ac felly mae'n ddilys tan 16/06/2019.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gael ei fabwysiadu, mae Rhoscefnhir yn cael ei ddynodi fel Pentref Clwstwr o dan ddarpariaethau Polisi TAI 6. Nid yw'r polisi hwn yn cefnogi darparu tai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar y safle, rhaid ystyried y canlynol:

- A yw'n debygol y bydd y caniatâd cynllunio presennol yn cael ei weithredu.

- A yw'r newidiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn barod.

Cymeradwywyd cais materion a gadwyd yn ôl cyfeirnod 42C227C/DA ar 16/06/2017 ac mae'n debygol o gael ei weithredu gan y gwelwyd yn ystod ymweliad â'r safle fod cyflenwad dŵr wedi cael ei osod i'r safle a bod agoriad ar gyfer y fynedfa wedi cael ei greu yn barod.

Newidiadau

Mae uchder y grib un metr yn uwch na'r caniatâd sy'n bodoli'n barod ond, oherwydd maint helaeth y plot, nid ystyrir y byddai'r cynnydd yn cael effaith ormesol ar eiddo cyfagos, nac yn ddigon amlwg yn weledol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd cynnydd o 2 metr yn hyd yr annedd hefyd, ond bydd y cwrtil helaeth yn sicrhau y bydd y mas ychwanegol yn cael ei amsugno heb or-ddatblygu'r safle.

Bydd dyluniad y bwriad yn un modern gydag ardaloedd eang o wydr a dau falconi ar y drychiad blaen. Ceir amrywiaeth cyfoethog o ddyluniadau tai o fewn anheddiad Rhoscefnhir, yn cynnwys tai modern, cyfoes, felly nid ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar gymeriad neu strydwedd yr ardal.

Amwynderau Preswyl

Mae'r eiddo cyfagos wedi'i leoli'n agos at y ffin ond nid oes ffenestri ar y drychiad yn wynebu'r bwriad felly, er gwaetha'r ffaith fod y bwriad yn cynnwys ffenestri yn y parlwr bach a'r swyddfa ar y llawr gwaelod, ni fydd yn arwain at edrych drosodd. Bydd unrhyw bosibilrwydd o edrych drosodd yn cael ei liniaru hefyd gan y gwrych presennol. Ni fydd y balconi ar y llawr cyntaf ar gyfer llofft 2 yn edrych dros yr eiddo cyfagos gan y bydd ongl yr olygfa yn golygu mai dim ond dreif yr eiddo cyfagos fydd i'w weld o'r balconi. Bydd balconi llofft 1 yn edrych tuag at flaen yr eiddo a'r briffordd lle nad oes unrhyw eiddo arall.

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar gyfer annedd marchnad agored.

Casgliad

Ystyrir bod y cais blaenorol, rhif 42C227A/DA, yn debygol o gael ei weithredu a bod y newidiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn barod. Gosodir amod ar y caniatâd fydd yn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

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
- Cynlluniau ac Edrychiadau Arfaethedig / SHA-261-02
- Cynllun Trefniad Safle / SHA-261-03

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

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

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(05) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(06) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(07) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(08) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad lifo i'r briffordd. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i, a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

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 2, PCYFF 3, TAI 6.

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: 05/06/2019 **10.2**

Rhif y Cais: FPL/2019/43

Ymgeisydd: Mr & Mrs Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdu ynghyd ac gosod tanc septic yn / Full application for the erection of a dwelling and garage together with the installation of a septic tank at

Lleoliad: Tyn Lon, Llangwyllog

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Argymhellir caniatáu'r cais sydd yn groes i Bolisi PCYFF1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn anheddiad Llangwyllog sydd ddim yn cael ei gynnwys fel rhan o ffin ddatblygu neu o fewn anheddiad clwstwr yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ar hyn o bryd, mae'r safle yn blot o dir sydd wedi tyfu'n wyllt ac mae mynediad i'r safle'n bodoli'n barod. Mae'r plot yn cael ei amgylchynu gan wrychoedd aeddfed sydd yn diffinio'r ffin ar bob ochr ac mae nifer o goed aeddfed ar y plot. Mae caniatâd cynllunio amlinellol dilys yn bodoli'n barod ar gyfer yr annedd o dan 23C278B/VAR, sef annedd dau lawr gyda'r mesuriadau mwyaf a lleiaf canlynol:
Uchder - 7-9m
Hyd - 15-17m
Lled - 7-9m
Mae'r cais ar gyfer codi annedd dau lawr modern ynghyd â modurdy.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn well na'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol o dan gais rhif 23C278B/VAR.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanddyfnan Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Amod
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Disgwyl am sylwadau am y llain gwelededd
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodyn cyngor ynglŷn â Gwarchod yr Amgylchedd

Hanes Cynllunio Perthnasol

23C278B/VAR - Cais Llawn - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (01) (amser), (04) (deunydd y to), (15) (tirwedd a choed), (21) (maint a lleoliad y tŷ) ynghyd â dileu amodau (07) a (08) (parcio a mynedfa),

(17) (coed), (18), (19) a (20) (cod cartrefi cynaliadwy) o ganiatâd cynllunio - Tyn Lôn, Llangwyllog. Cymeradwywyd 14/2/17

23C278C - Cais llawn ar gyfer codi annedd newydd sydd yn cynnwys balconi ynghyd â chodi modurdy ar dir yn / Full application for the erection of a new dwelling which includes a balcony together with the erection of a garage on land at - Tyn Lon, Llangwyllog. Tynnwyd yn ôl 10/7/17

23C278A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd, creu mynedfa newydd i geir ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth yn / Outline application for the erection of a dwelling, construction of a new vehicular access and installation of a private treatment plant at Tyn Lon, Llangwyllog. Cymeradwywyd 28/11/2013.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn o dan ganiatâd cynllunio blaenorol, rhif 23C278B/VAR, a ganiatawyd ar 14/02/2017, ac felly mae'r caniatâd yn ddilys tan 14/02/2022.

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Ers i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gael ei fabwysiadu, nid yw Llangwyllog wedi'i ddynodi fel unrhyw fath o anheddiad, felly byddai'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF1. Nid yw'r polisi'n cefnogi adeiladu tai newydd mewn cefn gwlad agored. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar y safle rhaid ystyried y canlynol:-

- A yw'n debygol y bydd y caniatâd sy'n bodoli'n barod yn cael ei weithredu.
- A yw'r newidiadau i'r cais yn well na'r hyn a ganiatawyd yn barod.

Cafodd cais i amrywio amod o gais cyfeirnod 23C278B/VAR ei gymeradwyo ar 14/02/2017 ac mae gan yr ymgeisydd tan 14/02/2020 i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl, felly ystyrir bod y caniatâd cynllunio yn ddilys.

Newidiadau

Mae uchder crib y bwriad yn 6 metr, sef 3 metr yn is na'r caniatâd presennol, a bydd hynny'n lleihau unrhyw effeithiau gormesol neu weledol yn sylweddol. Nid yw hyd a lled y bwriad, sef 18 metr ac 13 metr, yn cydymffurfio â'r ffigyrau amlinellol, ond oherwydd maint hael y plot a'r gostyngiad sylweddol mewn uchder, nid ystyrir y byddai'r maint ychwanegol yn gor-ddatblygu'r plot nac yn creu unrhyw amlygrwydd gweledol ychwanegol a fyddai'n gwneud y cynllun yn annerbyniol.

Bydd dyluniad y bwriad yn un modern gydag ardaloedd mawr o wydr a bydd 2 ran yr adeilad yn cyferbynnu o ran eu ffurf. Bydd dyluniad un rhan o'r adeilad yn draddodiadol gyda tho llechi ar oleddf ac wyneb cerrig ar y waliau, tra bydd dyluniad y rhan arall yn fodern, gyda tho fflat, a bydd yn cael ei orchuddio mewn pren a sinc. O fewn anheddiad Llangwyllog ceir amrywiaeth cyfoethog o ddyluniadau tai, yn cynnwys tai modern, cyfoes felly nid ystyrir y byddai'r bwriad yn niweidio cymeriad neu strydwedd yr ardal. Mae dyluniad y cynllun yn cynnwys agweddau dylunio traddodiadol a modern ac mae'n bosib y bydd yn cyfrannu'n gadarnhaol at edrychiad yr ardal.

Amwynderau Preswyl

Mae'r eiddo cyfagos wedi'i leoli'n agos at y ffin ac nid oes ganddo ffenestri yn y drychiad sy'n wynebu'r bwriad, felly, er bod y bwriad yn cynnwys ffenestri yn y drychiad sy'n wynebu'r eiddo cyfagos, ni fydd yn arwain at oredrych. Hefyd, bydd unrhyw oredrych posib yn cael ei liniaru gan y gwrych presennol. Mae'r eiddo i'r de yn ddigon pell i ffwrdd a byddai'n cydymffurfio â'r canllawiau cynllunio atodol ynglŷn â phellter, felly nid ystyrir y byddai'r bwriad yn niweidio unrhyw amwynderau preswyl y mae'r eiddo hwn yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Mae'r cais yn groes i Bolisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio am dŷ marchnad agored yn bodoli'n barod ar gyfer safle'r cais.

Ystyrir bod tebygolrwydd y bydd y cais blaenorol, 23C278B/VAR, yn cael ei weithredu a bod y newidiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn barod.

Casgliad

Mae dyluniad y bwriad yn unigryw, ond oherwydd bod cymaint o amrywiaeth yn nyluniad tai yn yr ardal ar hyn o bryd, nid ystyrir y byddai'n niweidio cymeriad yr ardal. Bydd y lliwiau a ddefnyddir yn y cynllun, ynghyd â'r tirlunio presennol ac arfaethedig, yn sicrhau y bydd yr annedd yn ymdoddi'n briodol i'r dirwedd ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar edrychiad y cefn gwlad agored.

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo cyn 14/02/2022.

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.

- **Edrychiadau / 106 Rev B (Derbynwyd 16/5/2019)**
- **Edrychiadau / 107 Rev B (Derbynwyd 16/5/2019)**
- **CGI 2 / 108 Rev A**
- **CGI 3 / 109 Rev A**
- **CGI 1 / 109 Rev C**
- **CGI 4 / 111 Rev A**
- **Modurdu Arfaethedig / 113 Rev A (Derbynwyd 16/5/2019)**
- **Cynllun Lleoliad Safle / 99 Rev B (Derbynwyd 14/5/2019)**
- **Gosodiad Safle / 100 Rev A (Derbynwyd 21/03/2019)**
- **Cynllun Llawr Ddear / 101 Rev D**
- **Cynllun Llawr Cyntaf / 102 Rev D**
- **Trawstoriadau Arfaethedig / 114 Rev A**

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

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad na gwaith clirio safle yn dechrau tan fod cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi ei gadarnhau ganddynt. Bydd y cynllun yn cynnwys dynodiadau o'r holl goed presennol (yn cynnwys taeniad a rhywogaethau) a llwyni ar y tir, adnabod y rhai sydd i gael eu cadw a gosod mesurau ar gyfer eu gwarchod drwy gydol y datblygiad. Bydd y gwaith tirlunio yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo o fewn 12 mis yn dilyn cwblhau'r gwaith neu i rywun fod yn byw yn y datblygiad, pa bynnag un sy'n digwydd gyntaf, ac yn cael ei gadw ar gyfer oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn i'r datblygiad integreiddio i'w amgylchoedd yn unol â gofynion PCYFF 4.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun draenio yn dangos sut y bydd dŵr budur, dŵr wyneb a dŵr oddi ar y tir yn cael ei ddelio ag ef gan gynnwys y mesurau ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r cynllun perthnasol ar gyfer oes y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r awdurdod

cynllunio lleol ac wedi eu cymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â’r manylion a gymeradwywyd cyn i’r datblygiad gael ei feddiannu.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio mewn modd digonol.

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

Rheswm: Er mwyn lleihau’r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a’r fynedfa.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a’r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a’r fynedfa.

(07) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a’r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a’r fynedfa.

(08) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a’r datblygiad.

(09) Bydd y lle parcio’n cael ei gwblhau mewn modd sy’n cydymffurfio’n llwyr â’r manylion a gymeradwywyd yma cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i’r annedd ac yn cael ei gadw wedyn i’r dibenion hynny’n unig.

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

(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i’r briffordd.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a’r datblygiad.

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 1, PCYFF 3, PCYFF 4.

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

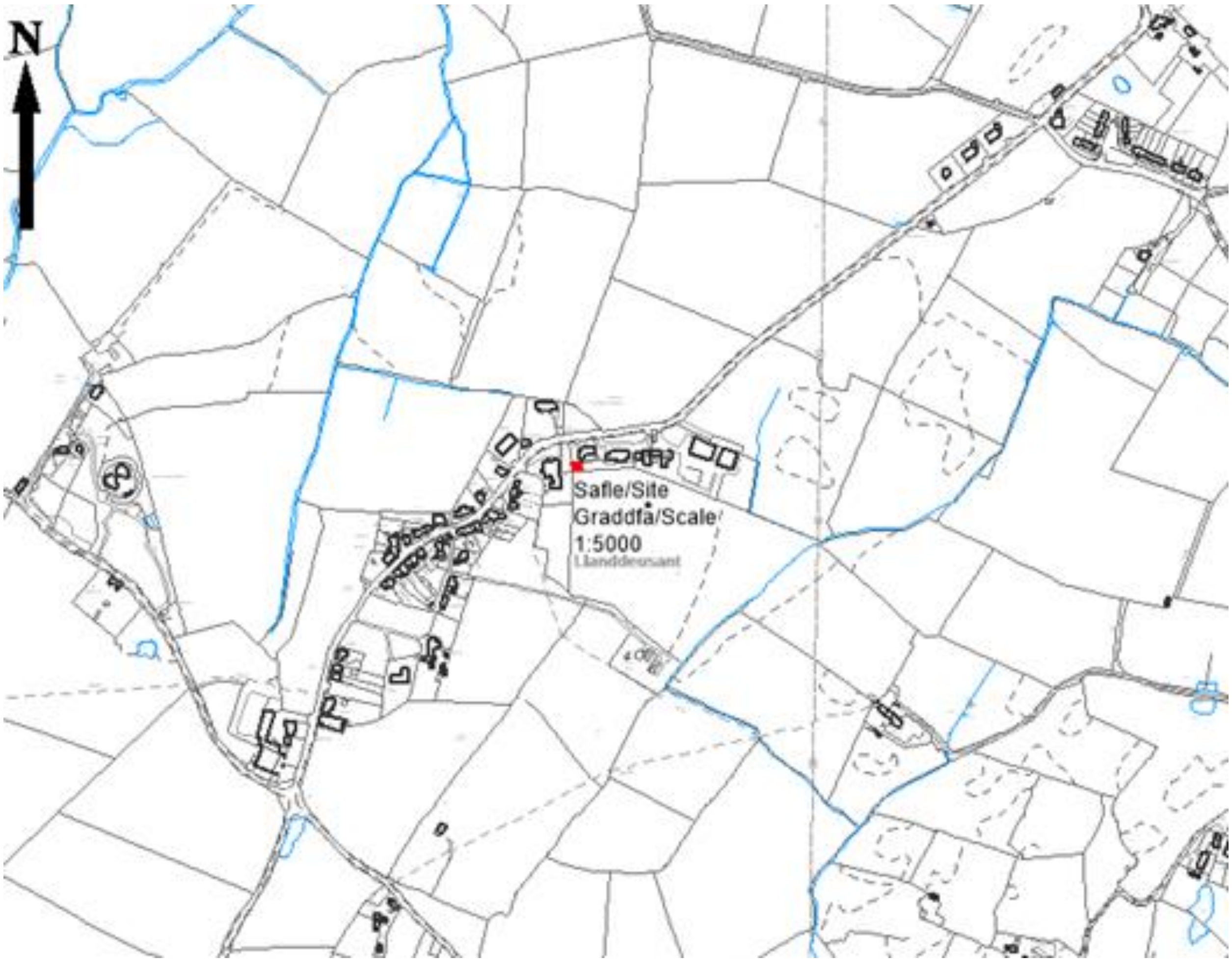
Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019 **11.1**

Rhif y Cais: HHP/2019/116

Ymgeisydd: Mrs. Catherine Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi modurdu yn / Full application for the erection of a garage at

Lleoliad: Plas Newydd, Llanddeusant



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion anheddiad Llanddeusant. Ty yn rhannol ar wahan yw'r eiddo ac mae gardd yn y cefn ac yn y blaen.

Mae'r cynnig ar gyfer codi garej un llawr ar wahân gyda tho ar ongl fydd yn cael ei lleoli ar ddrychiad ochr yr annedd.

Mater(ion) Allweddol

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

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

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

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos ynghyd â gosod arwydd safle union gerllaw lleoliad y cynnig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 10/06/2019 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

- Cynllun Lleoliad ac Edrychiadau / N/A
- Cynllun Llawr ac Safle / N/A

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.

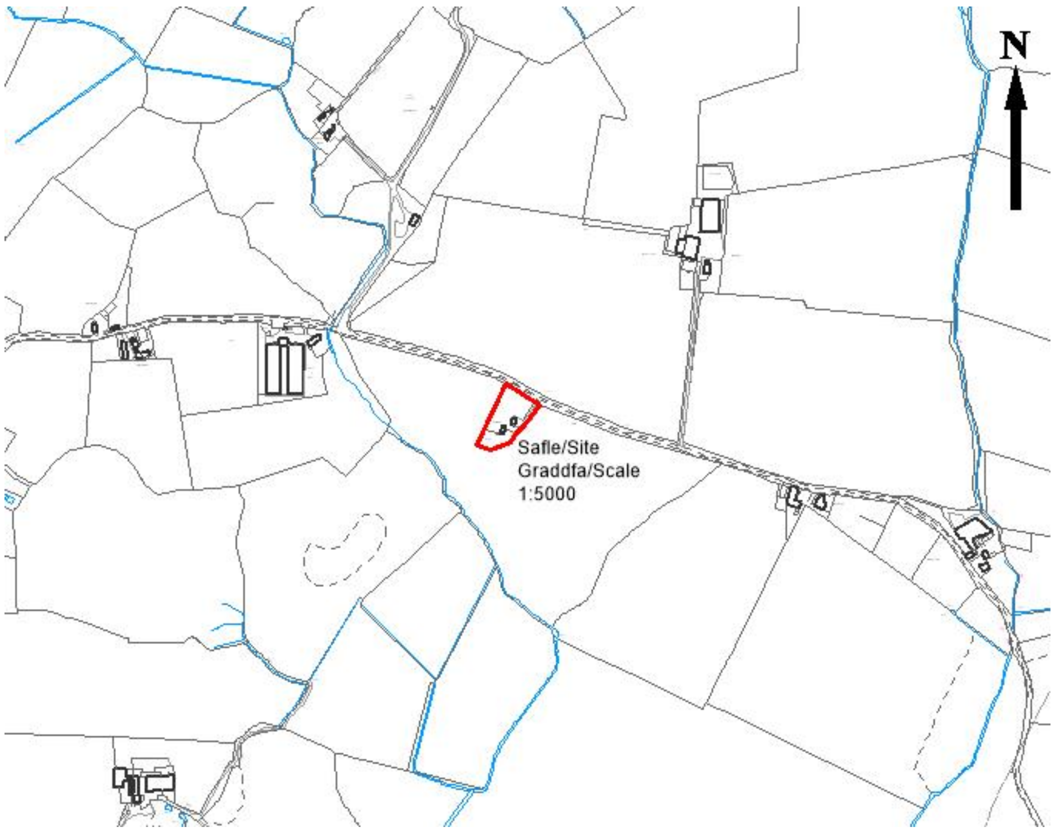
Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019 **11.2**

Rhif y Cais: HHP/2019/121

Ymgeisydd: Mr. Sion Hughes

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

Lleoliad: Ty Rhos, Llanfaethlu



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ar lôn gul i'r Dwyrain o bentref Llanfaethlu sy'n arwain tuag at Landdeusant.

Mae'r annedd yn dŷ preswyl gwledig traddodiadol. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer addasu a chodi estyniad i gefn yr annedd ynghyd â chreu portsh newydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn cydfynd gyda y pholisiau cynllunio perthnasol, a all datblygiad arfathedig effeithio ar unryw tai gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb hyd heddiw
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb hyd heddiw
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb hyd heddiw
Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council	Dim gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/06/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio ar y safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer addasu ac ehangu cefn yr anedd ynghyd â chreu portsh newydd.

Mae'r portsh newydd arfaethedig yn mesur 1.5 metr wrth 2.2 metr ac yn 3 metr o uchder i'r crib. Mae'r portsh newydd arfaethedig yn cymryd lle'r portsh presennol fydd yn cael ei ddymchwel.

Yn y cefn, bydd estyniad dau lawr yn cael ei greu. Ar y llawr gwaelod, bydd cegin / ystafell fwyta newydd, cyntedd, ystafell amlbwrpas ac ystafell wlyb yn cael eu creu. Ar lawr cyntaf yr estyniad bydd dwy lofft newydd yn cael eu creu. Mae'r estyniad arfaethedig yn mesur 6.3 metr wrth 7.7 metr ac yn 6.2 metr o uchder i'r crib.

Ni fydd uchder yr estyniad arfaethedig yn uwch nag uchder y prif annedd. Mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir i gynnwys y datblygiad arfaethedig. Bydd yr holl ffenestri newydd a grëir yn edrych dros ardd gefn yr ymgeisydd. Mae'r annedd mewn lleoliad anghysbell ac mae nifer o gaeau o'i amgylch, felly nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol o ganlyniad i edrych drosodd a fyddai'n creu sail i wrthod y cais. Mae'r annedd agosaf 250 metr i'r Gorllewin. Mae'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol gan y byddant yn cyd-fynd â'r adeiladau o gwmpas.

Ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac ynys Môn a'r argymhelliad yw caniatáu, gydag amodau cynllunio

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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 Edrychiad a Chynllun Safle Arfaethedig - 1689-A3-02**
- **Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig - 1689-A3-05**
- **Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig - 1689-A3-06**
- **Cynllun Edrychiad Arfaethedig - 1689-A3-07**

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.

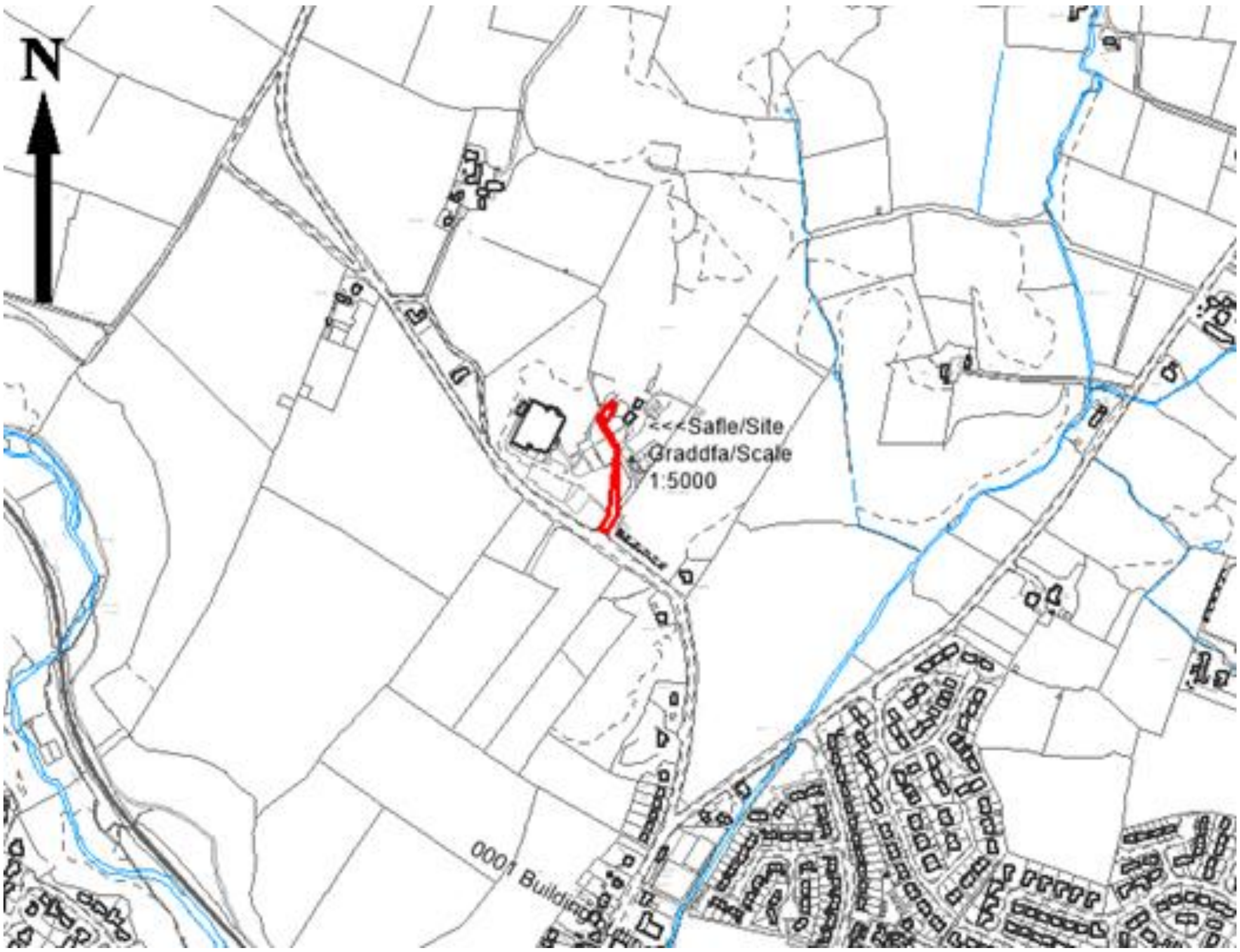
Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/40

Ymgeisydd: Mr. Mathew Wharton

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd y siop golff (Defnydd Dosbarth A1) i fod yn fwyty (Defnydd Dosbarth A3) ynghyd â gosod simnai allanol a ffliw echdynnu a ffurfio ardal o ddecin allanol yn / Full application for the change of use of a golf shop (Use Class A1) into a restaurant (Use Class A3) together with the installation of an external chimney and extraction flue and formation of external decking area at

Lleoliad: Clwb Golf LLANGEFNI Golf Club, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar gyfer newid defnydd siop golff (Defnydd Dosbarth A1) i fod yn fwyty (Defnydd A2) ynghyd â gosod ffliw allanol a ffurfio ardal o ddecin tu allan yng Nghlwb Golff Llangefni, Llangefni.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar gyrion Llangefni a oedd yn arfer cael ei ddefnyddio mewn cysylltiad â Chlwb Golff sydd bellach wedi cau. Fodd bynnag, mae'r llain ymarfer yn parhau i fod ar agor i'r cyhoedd sydd hefyd yn cynnal academi golff. Mae'r strwythur yn adeilad un llawr sy'n cael ei wasanaethu gan lwybr troed o'r maes parcio presennol.

Mae ffliw simnai yn cael ei hargymell ar gyfer tu blaen y strwythur tra cynigir y ffliw echdynnu yn y drychiad deheuol. Mae'r ardal o ddecin allanol yn cael ei argymell ar gyfer rhan ogleddol yr adeilad.

Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos a diogelwch priffyrdd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi MAN 6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim Ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim Ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim Ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Joint Planning Policy Unit	Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol i gefnogi'r cais, nid yw'r adran bolisi wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylw
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru/Welsh Water	Argymhell Amodau

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol yn hysbysu deiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 31/05/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr wedi'i dderbyn yn yr adran. Mae crynodeb o'r pwyntiau a godwyd wedi eu nodi isod.

- Pryderon y byddai'r defnydd arfaethedig yn effeithio ar sefydliad bwyta sydd gerllaw.
- Pryderon y bydd y defnydd arfaethedig wedi ei leoli tu allan i ganol tref Llangefni
- Pryderon o ran oriau agor
- Pryderon am sbwriel ar y safle ac am reoli'r safle.
- Pryderon am argaeledd mannau parcio.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi'r sylwadau isod:
- Nid yw'r effaith y bydd y defnydd arfaethedig yn ei gael ar fusnesau cyfagos yn ystyriaeth berthnasol.
- Mae asesiad wedi'i wneud am yr effaith y bydd y datblygiad arfaethedig yn ei gael ar Ganol y Dref ac mae hynny wedi'i gynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Byddai'r oriau agor yn amod o unrhyw ganiatâd cynllunio.
- Ni ystyrir y byddai'r defnydd arfaethedig yn creu lefel sylweddol o aflonyddwch, gan gynnwys sbwriel na niwsans o unrhyw fath arall a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad ganddynt.

Hanes Cynllunio Perthnasol

LPA341/DC – Newid defnydd tir i fod yn gwrs golff – Dim Gwrthwynebiad 26/07/1978

LPA341A/DC – Newid defnydd yr adeilad presennol i fod yn ystafelloedd newid ac yn siop golff broffesiynol yng Nghwrs Golff Penrhos, Llangefni – Dim Gwrthwynebiad - 07/01/1981

LPA341B/DC – Codi sied ar gyfer tractor a storfa offer yng Nghwrs Golff Penrhos, Llangefni – Dim gwrthwynebiad 07/04/1982

3LPA341C/DC Codi Galeri Treftadaeth Ynys Môn ynghyd â gwneud gwelliannau i'r tir presennol ar dir ger Cwrs Golff Llangefni – Caniatawyd 07/06/1990

34LPA341D/CC – Estyniad i'r adeilad presennol er mwyn darparu capasiti ychwanegol i arddangos celf a pherfformiadau – gyda chyfleusterau ategol a thirlunio'r safle yn Oriel Ynys Môn, Llangefni – Caniatawyd 11/06/1997

34LPA341E/CC - Estyniad i'r adeilad presennol er mwyn darparu capasiti ychwanegol i arddangos celf a pherfformiadau – gyda chyfleusterau ategol a thirlunio'r safle yn Oriel Ynys Môn, Llangefni – Caniatawyd 20/01/1998

34LPA341F/CC – Addasiadau ac estyniadau yn Oriel Ynys Môn, Llangefni – Caniatawyd 06/01/2005

34LPA341G/CC – Llain ymarfer golff arfaethedig ac estyniad i'r cwrs golff presennol yng Nghwrs Golff Llangefni, Llangefni – Caniatawyd 29/11/2005

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn cefn gwlad agored y tu allan i ffin datblygu Llangefni (ac wedi'r leoli tua 0.5 milltir y tu allan i'r hyn a ddiffinnir fel canol y dref) fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLlGM)

Mae amcanion y Llywodraeth ar gyfer canolfannau adwerthu a masnachol wedi eu nodi ym mharagraff 4.3.3 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 – Rhagfyr 2018). Maent yn cynnwys:-

• hyrwyddo canolfannau manwerthu a masnachol trefol a gwledig hyfyw fel y lleoliadau mwyaf cynaliadwy i fyw, gweithio, siopa, cymdeithasu a chynnal busnes;
• cynnal a gwella bywiogrwydd, hyfywedd a dengarwch canolfannau manwerthu a masnachol; a
• gwella mynediad at, ac o fewn, canolfannau manwerthu a masnachol drwy bob math o drafnidiaeth, gan roi blaenoriaeth i gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi ei bod yn bwysig fod gan gymunedau fynediad at lefelau digonol o ddarpariaeth adwerthu.

Mae Llywodraeth Cymru yn gweithredu polisi 'canol trefi'n gyntaf' mewn perthynas â lleoli datblygiadau canolfannau manwerthu a masnachol newydd. Wrth roi'r polisi hwn ar waith, dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu dull dilyniannol o ddewis safleoedd newydd yn eu cynllun datblygu ac wrth benderfynu ceisiadau cynllunio ar gyfer defnyddiau manwerthu a defnyddiau ategol eraill. Wrth fabwysiadu dull dilyniannol, dylid rhoi blaenoriaeth i leoli datblygiadau newydd mewn canolfan fanwerthu a masnachol sydd wedi'i diffinio yn hierarchaeth canolfannau'r cynllun datblygu.

Os nad oes safle neu adeilad addas i ddiwallu'r angen a nodwyd mewn canolfan neu ganolfannau manwerthu a masnachol, yna dylid rhoi ystyriaeth i safleoedd ar gyrion y canol, ac os nad yw safleoedd o'r fath sy'n addas neu ar ddim ar gael, dim ond wedyn y dylai safleoedd y tu allan i'r canol mewn lleoliadau sy'n hygyrch drwy ddewis o ddulliau teithio gael eu hystyried, gan gynnwys teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Dylai datblygwyr ddangos bod yr holl ddewisiadau posibl o ran canolfannau manwerthu a masnachol, ac yna'r dewisiadau ar gyrion y canol, wedi cael eu hasesu'n drylwyr gan ddefnyddio'r dull dilyniannol cyn ystyried safleoedd y tu allan i'r canol. Cyfrifoldeb y datblygwr yw profi bod safleoedd dilyniannol wedi cael eu hasesu'n drylwyr.

Dylai safleoedd ar gyrion y canol neu'r tu allan i'r canol fod yn hygyrch drwy ddewis o ddulliau teithio cyhoeddus a phreifat. Ni ddylai datblygiadau manwerthu newydd y tu allan i'r canol nac estyniadau i ddatblygiadau sy'n bodoli eisoes y tu allan i'r canol fod ar raddfa nac o fath nac mewn lleoliad sy'n debygol o danseilio bywiogrwydd, dengarwch a hyfywedd canolfannau manwerthu a masnachol a fyddai fel arall yn gwasanaethu'r gymuned, ac ni ddylid eu caniatáu os ydynt yn debygol o beryglu'r strategaeth fanwerthu yn y cynllun datblygu.

Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 4 – Datblygiadau Manwerthu a Masnachol (2016) hefyd yn darparu arweiniad manwl mewn perthynas â phrofi'r angen am fanwerthu ac yna'r prawf dilyniannol y dylid ei arddangos gan yr ymgeisydd.

Mae paragraff 6.2 o TAN4 yn nodi "Nid yw'r gofyniad i ystyried angen am ddatblygiad yn berthnasol yn achos cynigion manwerthu o fewn canolfan manwerthu a masnachol ddiffiniedig mewn cynllun datblygu. Fodd bynnag, bydd angen hynny yn achos unrhyw gais ar gyrion canolfan neu leoliad y tu allan i'r canol nad yw'n rhan o unrhyw gynllun datblygu mabwysiedig.

Y prif bolisïau a ystyrir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n ymwneud â datblygiadau arfaethedig o'r fath yw polisïau PS15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu a MAN 6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad.

Mae Polisi PS15 yn darparu'r arweiniad strategol ar gyfer adwerthu o fewn ardal y cynllun ac yn adlewyrchu nod y Cynllun o ddatblygu fframwaith gynllunio sy'n diogelu ac yn ehangu safle canol trefi fel lleoliadau ar gyfer manwerthu a gwasanaethau masnachol. Tra bo fersiwn fwy diweddar o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhagfyr 2018) wedi ei gyhoeddi ers mabwysiadu'r CDLlC, ystyrir bod polisïau'r cynllun mewn perthynas â manwerthu yn dal i fod yn gyson â'r canllawiau cynllunio cenedlaethol diweddaraf.

Tra bo Polisi MAN 6 yn cyfeirio at siopau ar raddfa fach a leolir mewn cefn gwlad agored, ystyrir bod yr egwyddorion sydd wedi eu cynnwys ym mholisi MAN 6 yr un mor berthnasol i'r cais o dan sylw. Bydd cais

am siop y tu allan i ffiniau datblygu ond yn cael ei chaniatáu os ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

i. Bod y siop yn gwasanaethu busnes sydd eisoes ar y safle;

Mae safle'r cais ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel llain ymarfer ac academi golffio. Ystyrir felly fod y cais yn fusnes sydd eisoes ar y safle.

ii. Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw;

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'n hanfodol y dylid rhoi ystyriaeth i effaith y cais ar fywiogrwydd a hyfywdra canol tref Llangefni. Fel rhan o'r cais, mae prawf dilyniannol ynghyd â gwybodaeth gefnogol wedi eu cyflwyno. Ystyrir, gan fod y bwyty yn cydweddu â menter sydd eisoes wedi bodoli a bod yr uned wedi sefydlu defnydd A1, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn tanseilio bywiogrwydd a hyfywdra canol y dref a byddai'r effaith ar y dref yn gyfyngedig.

iii. Bod blaenoriaeth wedi'i roi i ddefnyddio adeilad priodol sy'n bodoli eisoes;

Mae'r adeilad presennol wedi ei ddefnyddio fel siop yn ddiweddar. Ystyrir felly bod yr adeilad yn un priodol ac y gall letya'r defnydd arfaethedig heb unrhyw addasiadau sylweddol.

iv. Na fydd y defnydd newydd yn cael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos nac ar gymeriad yr ardal;

Does dim tai annedd wedi eu lleoli ger safle'r cais yn uniongyrchol. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar amwynder preswyl na chymeriad yr ardal. Byddai amodau cynllunio i gyfyngu'r oriau agor yn cael eu gosod fel rhan o unrhyw ganiatâd.

v. Bod y datblygiad yn hygyrch drwy ddulliau cynaliadwy o deithio;

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn agos i'r brif rwydwaith priffyrdd sydd â llwybr troed presennol yn cysylltu'r lleoliad â Llangefni a safleoedd bysiau. Ystyrir felly bod y datblygiad yn hygyrch drwy ddulliau cynaliadwy o drafnidiaeth.

vi. Bod y trefniadau parcio a mynediad yn dderbyniol ac na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch priffyrdd.

Bydd y fynedfa i gerbydau o'r briffordd gyhoeddus i'r maes parcio presennol. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd Lleol mewn perthynas â'r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais arfaethedig.

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 MAN 6 o'r CDLIC. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn tanseilio bywiogrwydd a hyfywdra canol tref Llangefni

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

Mae nifer o ystyriaethau perthnasol wedi cael eu hystyried a'u hasesu gan Swyddogion arbenigol yr Awdurdod nad ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun yn amodol ar amodau.

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 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 sydd yn cyd-fynd ag unrhyw gais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth o amodau'r caniatâd cynllunio hwn.
Cynllun Lleoliad
Drychiadau Arfaethedig
Cynllun Llaw Arfaethedig

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

(03) Ni fydd defnydd yn cael ei wneud tu allan i'r oriau rhwng 12:00 a 10:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 12:00 i 10:00 ar ddydd Sadwrn a 12:00 i 10:00 ar ddydd Sul a Gwyliau Banc.

Rheswm: I warchod amwynder deiliaid preswyl cyfagos.

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei ddefnyddio fel bwyty yn unig ac nid at unrhyw ddibenion arall o dan Ddosbarth A3 o Atodlen o Orchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n dod yn lle'r Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal hon.

(05) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r mesurau lliniaru a'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir Cambrian Ecology Ltd a dderbyniwyd ar 21/03/2019

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw ystlumod ac unrhyw rywogaethau a ddiogelir sy'n bresennol.

(06) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / na wynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil yn cael draenio yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr thag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na achosir unrhyw lygredd na difrod i'r amgylchedd.

(07) Bydd y bwyty a ganiateir yma yn cael ei ddefnyddio'n bennaf gan y rheini sy'n defnyddio'r cyfleusterau golff ar y safle.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd

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.

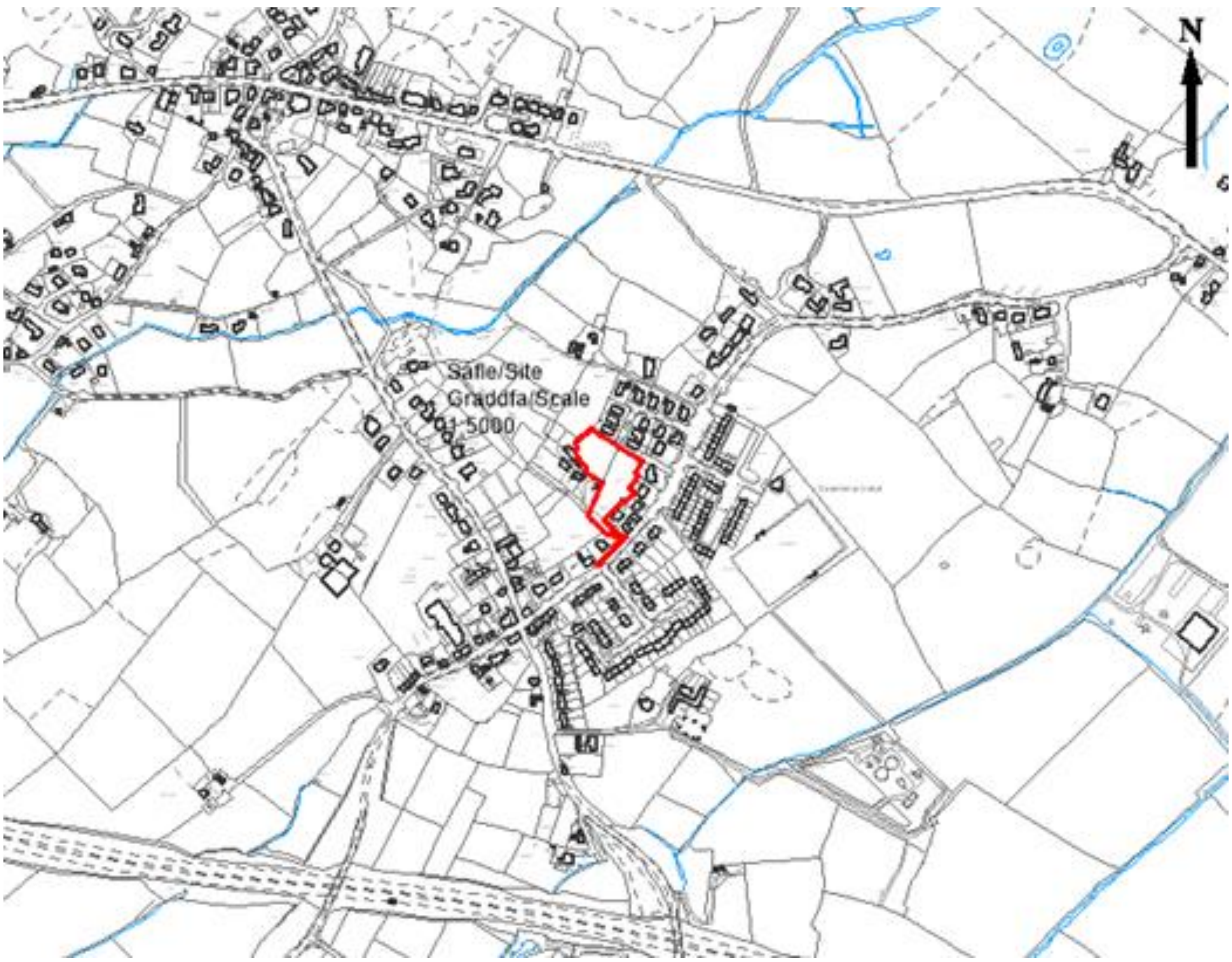
Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2018/42

Ymgeisydd: B.C. Services (Anglesey) Ltd

Bwriad: Cais llawn i godi 8 o anheddau marchnad a 2 o anheddau fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd i gerbydau ynghyd â gwaith thirlunio meddal a chaled ar dir ger / Full application for erection of 8 market and 2 affordable dwellings, construction of a new vehicular access and road together with soft and hard landscaping on land adjacent to

Lleoliad: Llain Delyn Estate, Gwalchmai



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Safle maes glas yw safle'r cais yn bennaf a gellir disgrifio rhan o'r safle fel tir a ddatblygwyd eisoes. Mae stad o'r enw Llain Delyn yn bodoli eisoes i'r gogledd o safle'r datblygiad, sef stad o fyngalos gyda thoeau llechi. Gerllaw'r datblygiad mae cymysgedd o dai un a dau lawr, ac ar hyn o bryd mae'r rhan fwyaf ohonynt wedi cael eu rendro ac mae iddynt gymysgedd o doeau llechi a theils.

Mae cefn eiddo sy'n wynebu Stryd y Goron yn ffinio â'r safle i'r de ddwyrain. I'r de mae trac mynediad yn arwain o'r feddygfa ar Stryd y Goron sydd yn gwasanaethu nifer o dai, yn cynnwys Ysgubor Esgob, ac mae'r trac hwn yn rhan o Lwybr Cyhoeddus. Yn gyffredinol, mae lefel Ysgubor Esgob yn is na safle'r cais ac mae'n ffinio â safle'r cais ar fwy nag un ochr, ac mae coed a chloddiau yn tyfu ar hyd rhannau o'r ffin. Mae adeilad wedi'i leoli yn union ar un o'r ffiniau hyn ac roedd yn ymddangos ei fod yn cael ei ddefnyddio fel storfa ddomestig.

Mae'r cynnig yn un ar gyfer 10 uned breswyl, gyda dau ohonynt yn unedau fforddiadwy. Mae'r gymysgedd o fathau o dai yn cynnwys 2 fyngalo un llofft, 2 fyngalo dwy lofft, 4 tŷ dau lofft a 2 dŷ tair llofft. Bydd y fynedfa i gerbydau i'r datblygiad ar hyd ffordd stad bengaead bresennol Llain Delyn sy'n arwain i Stryd y Goron. Fel rhan o'r cynnig, darparwyd mynedfa breifat i gerbydau i'r ffordd stad arfaethedig sy'n arwain i Stryd y Goron. Bydd llecyn agored yn cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, i'r gogledd orllewin, ardal o tua 490m2. Ar y tu allan byddai gan y tai doeau llechi, waliau rendr lliw, ffenestri UPVC a bordiau pren.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Perthynas gydag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chludiant Cynaliadwy
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2017

TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Traffig
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth
TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Nodyn Cyngor Technegol (NCT): Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod a ble bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 10, Rhagfyr 2017)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy (2004)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio CSYM ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) "CCA Canllaw Dylunio"
Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Goblygiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Cymysgedd o Dai (Hydref 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Byddai'r Gwasanaeth Addysg yn gofyn am gyfraniad o £22,049.58 tuag at gost derbyn disgyblion ychwanegol yn Ysgol y Ffridd.
C**ynghorydd Nicola Roberts**: Ni dderbyniwyd sylwadau.
Cynghorydd Dylan Rees: Ni dderbyniwyd sylwadau.
Cynghorydd Bob Parry: Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol am y fynedfa.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council:

- Mynediad i'r safle drwy Llain Delyn: Nid yw'r lôn yn ddigon llydan i 20 o gerbydau. Petai car wedi parcio ar ochr y lôn ni fyddai'n bosib i gar arall fynd heibio.
- Tai deulawr: Mae hyn allan o gymeriad â stad bresennol Llain Delyn, stad o dai un llawr yn unig.
- Llecyn gwyrdd agored: Pwy fyddai'n gyfrifol am gadw ac am gynnal a chadw'r ardal hon? Gallai'r ardal gael ei defnyddio ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol gan y byddai modd i bobl ifanc ymgasglu yno. Nid oes angen lle ychwanegol i blant chwarae gan fod lle chwarae yn Llain Delyn yn barod yn ogystal â chae pêl-droed. Bydda'r llecyn gwyrdd agored yn amharu ar breifatrwydd y tai sy'n cefnu arno.
- Addysg: Gallai'r stad gael effaith ar iaith ac ethos yr ysgol gynradd gyfagos.
- Iechyd: Dylid ystyried a fyddai'r feddygfa leol yn gallu ymdopi â chynnydd mewn galw o ganlyniad i'r datblygiad.
- Cyfnod adeiladu: Ni ddylid caniatáu i loriau gael mynediad i'r datblygiad rhwng 9:00 y bore a 3.00 y pnawn er mwyn sicrhau diogelwch plant sy'n cerdded i'r ysgol gynradd. Dylid sicrhau hefyd fod y stad yn cael enw Cymraeg.
- Parcio: Nid yw un lle parcio ar gyfer y tai un llofft yn ddigon, dylid cael 2 le parcio.
- Angen: A oes angen am dai yn y pentref?

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Caniatâd gydag amodau.
Strategaeth Dai / Housing Strategy: Wedi nodi'r gymysgedd o fathau o dau sydd eu hangen ar sail y Rhestr Aros Tai a Chofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg a chadarnhawyd fod y gymysgedd yn cyd-fynd â'r gymysgedd a nodir ynddynt. Yn ogystal, cadarnhawyd fod arolwg tai wedi'i gynnal yn yr ardal yn 2017 a bod y gymysgedd o dai yn y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â chanlyniadau'r arolwg hwnnw. Cadarnheir hefyd mai datblygiad Grŵp Cynefin yw hwn a bydd y datblygiad yn cynnwys cymysgedd o dai rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Mae'r Gwasanaeth Tai yn cadarnhau eu bod yn cefnogi'r datblygiad a bod y gymysgedd yn dderbyniol. Hefyd, cadarnheir y dylid clustnodi plotiau 1 a 2 fel tai rhent cymdeithasol fel rhan o gytundeb cyfreithiol i wneud darparu tai fforddiadwy yn ofynnol.
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer: – Dim sylw.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit:

- Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ond ni chafodd ei ddyrannu ar gyfer defnydd penodol yn y CDLl ar y Cyd. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 3 yn cefnogi datblygiad preswyl ar safleoedd ar hap o fewn ffiniau datblygu.
- Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'r cynnig yn cwrdd â'r meini prawf ar gyfer cyfraniad tai fforddiadwy.
- Mae Polisi TAI 8 yn ei gwneud yn ofynnol darparu cymysgedd briodol o dai er mwyn gwella cydbwysedd tai yn y gymuned.

- Mae Polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti seilwaith digonol ac os nad yw'n cael ei ddarparu gan wasanaeth neu gwmni seilwaith, rhaid ei gyllido drwy'r cynnig.
- Rhaid i chi fod yn fodlon bod y cynnig yn cydymffurfio â'r Polisïau hyn yn ogystal â pholisïau mwy cyffredinol yn ymwneud â, e.e. ddyluniad, tirweddu, mynediad i gerbydau.
- Fel rhan o'r cais bydd llecyn agored cyhoeddus yn mesur 490m2 yn cael ei ddarparu ar y safle er mwyn cwrdd â'r anghenion a nodwyd yn yr asesiad hwn, er na fydd yr ardal arfaethedig yn cynnwys unrhyw offer chwarae. Nodaf fod y Cyngor Cymuned wedi datgan nad ydynt yn dymuno gweld rhagor o ardaloedd chwarae gydag offer yng Ngwalchmai ac ar y sail yma byddai'r ardal chwarae anffurfiol arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi ISA 5.

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Ymddengys fod y cynlluniau draenio a gyflwynwyd ar 08/04/2019 yn ddigonol i reoli dŵr wyneb ffo o'r datblygiad arfaethedig.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Yr asedau treftadaeth agosaf yw Capel Jerwsalem, adeilad rhestredig gradd 2, a'r Tŷ Capel, ill dau wedi eu lleoli tua 90m i'r de orllewin. Ni ragwelir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar osodiad y ddau ased treftadaeth hyn.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Mae cadw'r gwrychyn (a gadarnhawyd erbyn hyn) yn helpu i fodloni'r meini prawf perthnasol yn PCYFF 4 ac AMG 3 mewn perthynas ag integreiddio datblygiad a chadw nodweddion y dirwedd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Rhoddwyd cyngor ynghylch gosod amodau ynglŷn â mesurau lliniaru ecolegol. Cadarnhawyd y bydd plannu draenen wen mewn ardaloedd yn llesol i fioamrywiaeth o gofio bod dyletswydd ar y Cyngor o dan Deddf Amgylchedd Cymru 2016 i geisio â chynnal a gwella bioamrywiaeth wrth weithredu ei swyddogaethau.
Dŵr Cymru Welsh Water: Wedi nodi ei bod yn bosib fod carthfos gyhoeddus nas mapiwyd yn croesi i safle'r cais ac y bydd angen hawddfraint o 3 metr ac yn argymell nodyn cyngor ynghylch hyn. Argymhellir rhoi caniatâd gydag amodau yn manylu ar bwynt gollwng dŵr budr i'r garthffos gyhoeddus.
Y Weinyddiaeth Amddiffyn / Ministry of Defence: Dim gwrthwynebiad ynglŷn â diogelu.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad, yn amodol ar lynu at y mesurau lliniaru yn yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, yn cynnwys rhestru'r adroddiad yn y cynlluniau a gymeradwywyd a bod cyngor yn cael ei roi hefyd mewn perthynas â gwastraff a gynhyrchir yn y datblygiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgrifir ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith, peiriannau malu creigiau niwmatig a llosgi gwastraff.
Betsi Cadwaladr University Health Board: Ni ddylai cynllun o 10 tŷ, a fyddai'n cartrefu tua 40 person, gael effaith niweidiol ar wasanaethau iechyd yn lleol.

Hysbysebwyd y cais cynllunio yn y wasg fel cais cynllunio mawr sydd yn cael effaith ar Hawliau Tramwy Cyhoeddus. Gosodwyd hysbysebion safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig tra'r oedd y cais cynllunio yn cael ei brosesu, oedd yn eu hanfod, yn addasu manylion tirweddu a ffiniau ar hyd ffiniau'r datblygiad. Daeth cyfnod hysbysebu'r cynlluniau diwygiedig diweddaraf i ben ar 23.01.2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd un gwrthwynebiad ar y sail ganlynol:

- Ni dderbyniwyd ymateb gan yr asiantiaid i'r sylwadau a wnaed yn ystod yr ymgynghori cyn cyflwyno cais.
- Mynegwyd pryder ynghylch effaith y datblygiad ar waliau cerrig sych cynhaliol ac adeiladau ar hyd ffiniau eiddo'r gwrthwynebydd.
- Mynegwyd pryder ynghylch y posibilrwydd o greu rhwystr a goblygiadau diogelwch defnyddio'r fynedfa breifat gyfagos yn arwain o'r feddygfa ar Stryd y Goron ar gyfer traffig adeiladu.
- Dadlau y byddai tai deulawr allan o gymeriad.
- Dweud y byddai tai deulawr a ffensys cysylltiedig yn ormesol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

48C168 Cais llawn ar gyfer codi dau annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, gwaredwyd 08.04.2009.

48C168A Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl, tynnwyd yn ôl 02.02.2018.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Cyffredinol Mae'r cynnig yn gais cynllunio mawr ac mae'r ymgeisydd wedi cynnal ymgynghoriad cyn-cyflwyno cais ac wedi rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd).

Egwyddor Datblygu Mae safle'r ymholiad wedi ei leoli ar safle heb ei ddyrannu o fewn ffin anheddiad Gwalchmai o dan ddarpariaethau PCYFF 1 ac felly mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol o dan ddarpariaethau TAI 3 ar yr amod fod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddiad, ac mae'r ystyriaeth berthnasol hon yn cael ei hasesu yn adran nesaf yr adroddiad.

Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau fod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, yn cynnwys cyflawni dwysedd o 30 uned yr hectar o leiaf ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle yn ei gwneud yn ofynnol i leihau'r dwysedd). 24 uned yr hectar yw dwysedd y datblygiad ac er bod hyn ychydig yn is na'r disgwyl, ystyrir ei fod yn dderbyniol o ystyried dwyster y datblygiad yn y lleoliad, yr angen i ddarparu llecyn gwyrdd agored, mesurau rheoli dŵr wyneb, amwynder preswyl ac ystyriaethau tirwedd sy'n cael eu hystyried mewn mwy o fanylder yn yr adroddiad isod.

Yn ei hanfod, mae Polisi TAI 8 y CDLlC yn ei gwneud yn ofynnol i'r gymysgedd o dai mewn datblygiad fod yn briodol ac i gyd-fynd â'r angen yn yr ardal. Disgrifiwyd y gymysgedd o dai yn y cyflwyniad ac mae'n cynnwys byngalos a thai un, dwy a thair ystafell wely fydd yn cael eu gosod ar lefelau rhent cymdeithasol a chanolradd. Mae Polisi TAI 15 hefyd yn ei gwneud yn ofynnol bod cyfran o'r datblygiad arfaethedig yn dai fforddwydiwy ac, yng Ngwalchmai, mai hyn yn cyfateb i 20% o gyfanswm nifer yr unedau, sef 2 uned. Fel yr esboniwyd yn adran ymgynghori'r adroddiad, mae Gwasanaeth Tai y Cyngor wedi cadarnhau bod y gymysgedd o dai yn y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol.

Mae'r cyngor cymuned wedi cwestiynu'r angen am ddatblygiad tai yng Ngwalchmai. Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y Cyngor wedi cadarnhau bod disgwyl i 40 uned breswyl gael eu hadeiladu yng Ngwalchmai yn ystod cyfnod y CDLlC, gyda 12 o'r unedau hyn ar safleoedd ar hap fel y safle hwn. Yn ogystal, mae'r capasiti hwn yn bodoli eisoes ac felly mae'r datblygiad yn dderbyniol yn y cyd-destun hwn. Ar y sail hon, ni fyddai angen Datganiad Iaith ar hyn o bryd mewn cysylltiad â'r cynnig o dan ddarpariaethau polisi PS1 gan na fyddai nifer yr unedau arfaethedig yn uwch na'r ddarpariaeth dai ddangosol ar gyfer Gwalchmai.

Perthynas gyda'i amgylchedd Dylai'r cynnig gydymffurfio â CCA Dylunio'r cyngor o ran agosatrwydd y datblygiad er mwyn osgoi edrych drosodd ac effeithiau annerbyniol eraill ar eiddo cyfagos presennol. Ar sail y canllaw hwn a'r amgylchiadau ar y safle, sydd yn cynnwys adeilad allan ar y ffin gydag eiddo cyfagos, ystyrir bod perthynas y datblygiad gydag eiddo preswyl cyfagos yn dderbyniol. Mae'r asesiad yn cynnwys ystyried yr effaith ar Ysgubor Esgob, sydd ar lefel is na'r datblygiad arfaethedig, a chyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn darparu mesurau tirlunio ychwanegol ac yn gosod y ffensys arfaethedig yn ôl oddi wrth y ffin â'r adeilad presennol er mwyn lleihau effaith y datblygiad. Yn ogystal, mae coed a gwrychoedd ar y ffin rhwng Ysgubor Esgob a'r datblygiad fydd yn cuddio'r olygfa rhwng y datblygiad presennol ac arfaethedig. Byddai unrhyw effaith ar strwythurau cynhaliol ar hyd y ffiniau yn fater sifil a gallai ddod o dan y Ddeddf Waliau Cydrannol ac argymhellwyd nodyn gwybodaeth ar y sail hon.

Er mwyn lliniaru effaith y gwaith adeiladu ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos, argymhellwyd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu fel rhan o'r amodau cynllunio. Bydd hyn yn rheoli materion megis oriau gwaith, llwch a sŵn.

Mae'r cyngor cymuned yn datgan bod y datblygiad arfaethedig allan o gymeriad gyda'r stad bresennol yn Llain Delyn, gan fod tai'r stad honno i gyd yn dai un llawr. Fel yr esboniwyd yn y cyflwyniad i'r adroddiad, mae eiddo deulawr gerllaw hefyd ac, ar y sail honno, ystyrir bod y cynnig, sy'n cynnwys cymysgedd o dai

a byngalos, yn cyd-fynd â chymeriad ac edrychiad y rhan hwn o Walchmai Uchaf ac felly mae'n cyd-fynd â pholisïau cynllunio perthnasol, yn cynnwys PCYFF2 a PCYFF3.

Phriffyrdd a Chludiant Cynaliadwy Mae gan y cyngor cymuned pryderon mewn perthynas ag addasrwydd y fynedfa i'r datblygiad yn ystod y cyfnod adeiladu a phan fydd y datblygiad yn weithredol, ynghyd â phryder am nifer y llefydd parcio arfaethedig ar gyfer yr unedau un llofft. Yn y gwrthwynebiad, mynegwyd pryder ynghylch y posibilrwydd o greu rhwystr a goblygiadau diogelwch defnyddio'r fynedfa breifat gyfagos yn arwain o'r feddygfa ar Stryd y Goron ar gyfer traffig adeiladu.

Ar ôl ystyried y gwrthwynebiadau hyn, ni chyflwynodd Adran Briffyrdd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. O ran effaith bosib y gwaith adeiladu ar Stad Llain Delyn a'r trac yn arwain o Stryd y Goron, argymhellir llunio Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu er mwyn cytuno ar faterion megis llwybrau a pharcio ac, yn dilyn hynny, bydd rhaid adeiladu'r datblygiad yn unol â manylion y cynllun.

O ran nifer yr honiad fod nifer y llefydd parcio yn annigonol, mae PPW 10 yn argymell defnyddio niferoedd uchaf yn hytrach na niferoedd isaf ac ystyrir bod un lle parcio yn addas ar gyfer tai fel hyn. Hefyd, mae safle'r cais wedi'i leoli mewn pentref gwasanaeth o dan ddarpariaethau polisi TAI 3 sy'n golygu eu bod yn darparu gwasanaethau sydd eu hangen ar eu poblogaeth a'r cefn gwlad ac y bydd modd cael mynediad iddynt ar droed. Yn ogystal, lleolir y datblygiad ar lwybr y prif wasanaeth bws o Gaergybi i Fangor ac ystyrir bod safle'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy yng nghyd-destun Ynys Môn, gan y bydd modd cael mynediad i wasanaethau heb ddefnyddio car.

E**coleg a Bioamrywiaeth** Cyflwynwyd asesiad ecolegol gyda'r cais sydd yn rhoi ystyriaeth i effaith y datblygiad ar rywogaethau a warchodir ac mae'n cynnwys mesurau lliniaru yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad ac ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau. Fel y manylir yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad, mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig cyhyd â bod amodau cynllunio yn cael eu gosod i liniaru effeithiau ar rywogaethau a warchodir megis nadroedd defaid ac ystlumod.

Byddai darparu bocsys ystlumod ar y tai a'r cynllun tirweddu arfaethedig, yn arbennig ar hyd y ffin orllewinol, fel sy'n cael ei fanylu yn sylwadau'r Asesiad o Effaith Amgylcheddol yn cynnwys rhywogaethau brodol ac yn darparu gwelliant o'r math sy'n ofynnol o dan Ddeddf Amgylchedd (Cymru) 2016.

Materion Eraill Mae Polisi ISA 5 y CDLlC yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiadau tai o 10 annedd neu fwy, lle nad yw llecynnau agored presennol yn gallu cwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig, i ddarparu llecyn agored addas yn unol â'r polisi. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi darparu sylwadau sy'n dangos y bydd y llecyn gwyrdd a ddarparwyd fel rhan o'r datblygiad yn cwrdd â'r diffyg a nodwyd ac argymhellwyd cael cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau fod yr ardal hon yn cael ei chadw a'i chynnal at y dibenion hyn. Mewn ymateb i sylwadau'r cyngor cymuned, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y llecyn gwyrdd agored yn cael ei gynnal drwy gytundeb rheoli a chynnal a chadw lle byddai preswylwyr y datblygiad yn gyd-gyfrifol am yr ardal. Ni fydd unrhyw offer chwarae yn cael ei ddarparu yn yr ardal. Byddai'n rhaid i'r Heddlu rheoli unrhyw ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal ac nid yw'n ystyriaeth sy'n creu gwrthwynebiad o safbwynt cynllunio. Byddai codi ffensys a thirlunio o gwmpas yr ardal hefyd yn rheoli unrhyw effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos a byddai'r materion hyn yn cael eu rheoli drwy amod cynllunio.

O safbwynt dŵr budr, mae Dŵr Cymru yn fodlon i ddŵr budr gael ei ollwng i'r garthfos gyhoeddus yn y man y nodir yn eu sylwadau. Bydd y cysylltiad dŵr budr hwn yn cael ei osod ar hyd llwbr y lôn breifat o Stryd y Goron sydd yn gwasanaethu nifer o eiddo preswyl ac yn Llwybr Cyhoeddus. Bydd y Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu, a argymellir yn yr amodau cynllunio, yn sicrhau fod effaith adeiladu'r datblygiad ar y diddordebau hyn yn cael ei ystyried.

Byddai dŵr budr yn cael ei waredu drwy ffos garreg blanced ac mae ymgynghorwyr draenio'r cyngor yn ystyried bod y trefniadau hyn yn dderbyniol.

Mae'r cyngor cymuned yn cyfeirio at effaith preswylwyr ychwanegol o'r datblygiad ar yr ysgol gynradd leol a'r feddygfa gerllaw. Fel yr esboniwyd yn adran ymgynghori'r adroddiad hwn, mae'r gwasanaeth addysg yn fodlon ar yr amod eu bod yn derbyn cyfraniad ariannol tuag at dderbyn y disgyblion ychwanegol yr amcangyfrifir y byddai'r datblygiad yn ei greu. Ymgynghorwyd â Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr hefyd ac nid ydynt yn ystyried y byddai datblygiad o 10 o dai yn cael effaith niweidiol ar wasanaethau iechyd yn lleol.

Casgliad

I grynhoi, mae'r cynnig i adeiladu 10 uned breswyl ar y safle ar hap hwn yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ac, yn dilyn pwyso a mesur yr ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad, mae'n dderbyniol. Wrth ddod i'r casgliad hwn, mae sylwadau'r cyngor cymuned a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd wedi cael eu hasesu ac nid ydynt yn arwain at argymhelliad i wrthod y cais.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol yn cynnwys y rhwymedigaethau canlynol.

Addysg - Cyfraniad ariannol o £22,049.58 tuag at dderbyn y disgyblion ychwanegol yr amcangyfrifir y bydd y datblygiad yn ei greu yn Ysgol y Ffridd, Gwalchmai.
Tai Fforddiadwy – Bod plotiau 1 a 2 y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael eu darparu fel tai rhent yn y sector cymdeithasol.
Man Agored – Bydd yr ardaloedd a nodir fel Llecyn Agored ar y cynllun arfaethedig yn cael eu darparu ar gyfer y dibenion hyn yn unol ag amserlen fydd yn cael ei chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gynnal wedi hynny at y dibenion hyn. Bydd cynnal a chadw a rheolaeth tymor hir y llecyn gwyrdd agored hwn yn unol â'r cytundeb rheoli a chynnal a chadw a ddarparwyd yn e-bost yr asiant dyddiedig 27.03.19.

Ar ôl hynny, rhoddir caniatâd cynllunio yn amodol ar yr amodau cynllunio canlynol.

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd 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 A-01-01 diw 02
Gosodiad Arfaethedig y Safle A-01-02 rev 09
2P1B Drychiadau Byngalo A-31-02 rev 03
2P1B Cynllun Llawr Byngalo A-31-01 rev 01
2P1B Cynllun Cegin ac Ystafell Ymolchi A-31-03
3P2B Drychiadau Byngalo A-30-02 diw 02
3P2B Cynllun Llawr Byngalo A-30-01
3P2B Gosodiadau Cegin ac Ystafell Ymolchi Byngalos A-30-03
4P2B Drychiadau Tŷ A-32-02 diw 02
4P2B Gosodiadau Cegin, Ystafell Ymolchi a WC/SH A32-03
4P2B Cynlluniau Llawr Tai Pâr A-3201
5P3B Drychiadau Tai A-33-02 rev 02
5P3B Gosodiad Cegin ac Ystafell Ymolchi a WC/SH A-33-02
5P3B Cynlluniau Llawr Annedd Pâr A-33-01
Ffos Garreg Blanced Plot 5&6 11/09/18
Ffos Garreg Blanced Plot 3&4 11/09/18

Ffos Garreg Blanced Plot 1&2 11/09/18
Cyfrifiadau ffos garreg cawell Gwalchmai 18/09/18
Cyfrifiadau ffos garreg cawell Plotiau 7010 ar gyfer Gwalchmai 18/09/18
1809-2018 (manylion ffos garreg blaced)
E-bost 13/04/2019 Alun Owen
Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol (Medi 2018)
Yorke Associates Ecological Consultants
Datganiad Cadwraeth Dŵr 2018 A.L.I. Building Design Ltd

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

(03) Serch y manylion a ddangosir ar gynllun rhif A-01-02 diw 09, 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.

(04) 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 Tirlunio Caled yn golygu unrhyw ddreifiau, llwybrau ac ardaloedd eraill ag arwynebedd hydraidd neu galed.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(05) 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 1, 2, 3, 4, 5 and 6.

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

(06) Er y manylion a ddangosir ar ddarlun rhif A-01-02 diw 09 ni chaiff unrhyw ddatblygiad ei wneud hyd nes y bydd cynllun yn nodi'r holl ddulliau arfaethedig o amgáu o amgylch ac o fewn safle'r cais, boed drwy gyfrwng waliau neu ffensys, ac amserlen ar gyfer adeiladu neu godi'r waliau neu ffensys hynny, wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau amgáu a gymeradwyir gael eu hadeiladu neu eu codi yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna cânt eu cadw yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn a rhaid i unrhyw wal neu ffens newydd gydymffurfio â'r fanyleb.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn diogelu amwynderau eiddo preswyl cyfagos.

(07) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed a grychod presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed a grychod hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfeddrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Reason Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu gwbl unol â'r Arfarniad Ecolegol rhagarweiniol (Medi 2018).

Rheswm: Er budd ecoleg.

(10) 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 draenioMesurau 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 leol a mwynderau lleol.

(11) 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 ar hyd Stad Llain Delyn ar drac preifat o fewn de orllewin y safle cais yn cynnwys 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 CTMP 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.

(12) Bydd y llefydd parcio'n cael eu cwblhau yn unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gael ei gychwyn a'i gadw wedyn at y dibenion hynny yn unig.

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

(13) Bydd y ffordd (ffyrdd) ystâd a gymeradwyir drwy hyn yn cynnwys cerbiau a bydd y gerbytffordd a'r troedffyrdd yn cael eu hwynebu a'u goleuo yn derfynol cyn i'r annedd olaf ar yr ystâd gael ei feddiannu neu o fewn 2 flynedd i ddechrau datblygu'r datblygiad, pa bynnag un yw'r cynharaf.

Rheswn Lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(14) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) yr ystâd a'r fynedfa yn unol â gofynion 'Manyleb Gofynion Mabwysiadu Ffyrdd preswyl, Ynys Môn ' (copi ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn).

Reason Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(15) 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.

(16) Ni fydd y safle'n cael ei feddiannu hyd nes y bydd system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y safle wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol yn unol â'r manylion draenio a ddangosir ar y cynllun draenio a gyflwynwyd ar 08/04/2019 (cyf: llain y Delyn, Gwalchmai 1809-2018).

Rheswm Er mwyn sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb yn foddhaol ac yn weithredol.

(17) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu fydd yn cael ei ryddhau i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a chaiff y gollyngiad hwn ei wneud yn/neu i lawr yr afon o siambr y mandwll cyfeirnod SH39752801 fel y nodir ar y darn o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad o benderfyniad hwn.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

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.

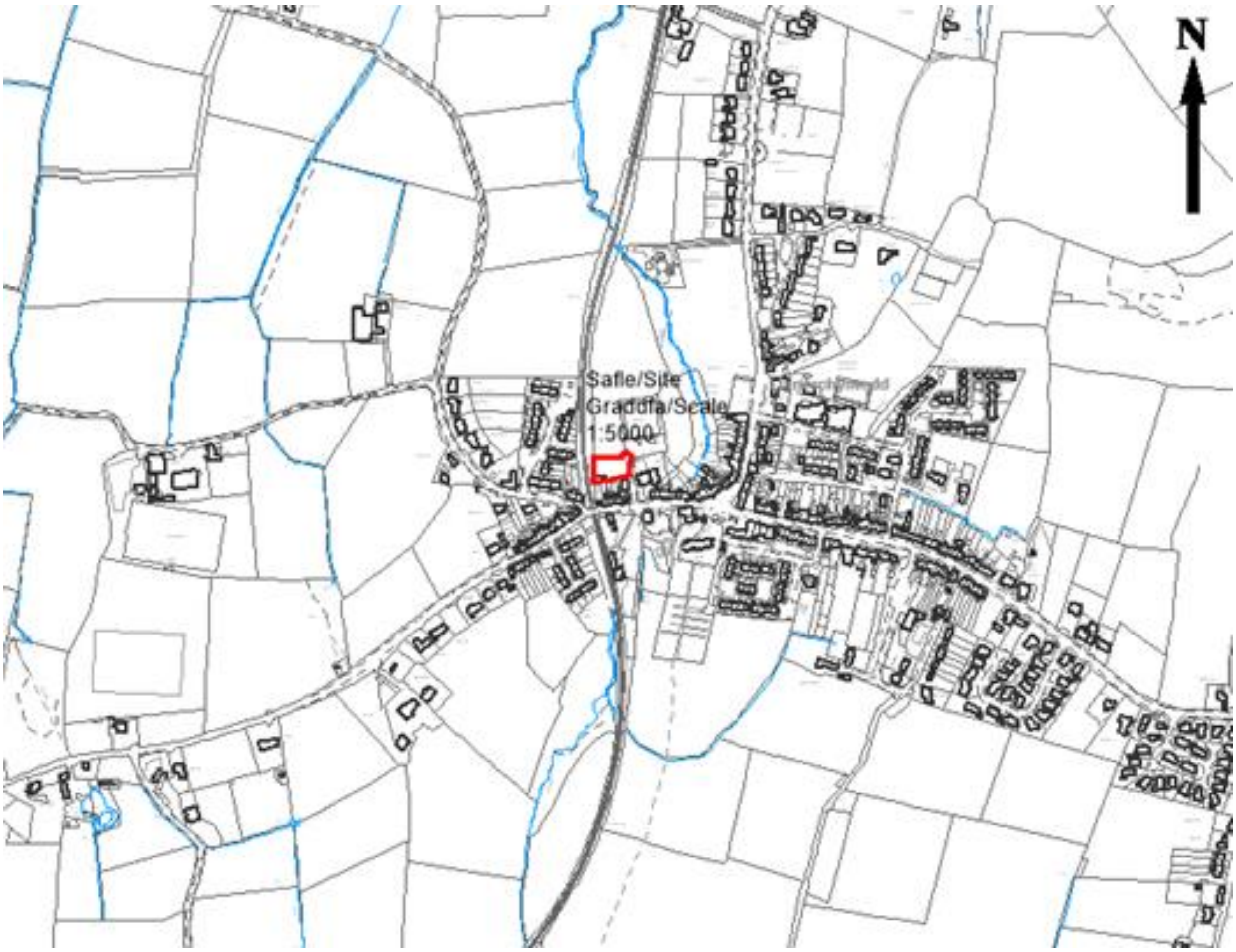
Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019 **12.3**

Rhif y Cais: 25C121H

Ymgeisydd: AMP Construction Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 4 annedd ynghyd a mynedfa cerbydau yn / Full application for the erection of 4 dwellings together with vehicular access at

Lleoliad: Safle Maryfore Site, Llanerchymedd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae rhan o safle'r cais wedi'i leoli ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cais cynllunio yw hwn i godi 4 o anheddau a mynedfeydd cysylltiedig i gerbydau. Mae'r tai y bwriedir eu codi yn rhai o fath teras deulawr. Darperir cynllun o osodiad y safle, cynlluniau llawr, drychiadau

arfaethedig, cynllun lleoliad a chyfleusterau parcio. Mae'r cynllun o osodiad y safle yn nodi y bydd 4 tŷ o fath teras gydag 8 o lecynnau parcio ym mhen gogledd orllewinol y safle. Mae pob annedd yn cynnwys 2 ystafell wely ar y llawr cyntaf ac ystafell fyw ac ystafell/fwyta a chegin ar wahân ar y llawr gwaelod. Bydd gorffenwaith o Frics Wyneb 'Sherwood Blaze' ar yr anheddau a theils crib o glai glasddu a gorchudd o lechi naturiol ar y toeau. Bydd y ffenestr a'r drysau yn rhai UPVC gwyn. O'r 4 annedd, bydd un ohonynt yn un fforddiadwy (Rhif 4).

Ceir mynediad i'r safle o ffordd fynediad arfaethedig a fydd yn mynd i mewni'r safle o gyfeiriad y gogledd ac yn ymuno gyda'r ffordd fynediad bresennol sy'n arwain i Stryd y Bont i gyfeiriad y de. Bydd y ffordd fynediad yn arwain i'r llecyn parcio gan ganiatáu i gerbydau adael y safle mewn gêr blaen. Mae gardd gefn/llecyn amwynder ym mhob un o'r anheddau a giât yng nghefn yr ardd fel y gellir cael gwared ar wastraff. Nid oes unrhyw arwydd ar y cynlluniau a gyflwynwyd ynghylch y modd y bwriedir amgáu cwrtil yr aneddau. Bydd dŵr yn draenio i'r sianelau AC0 a'r gylïau a cheir gwared ohono drwy ffos gerrig ym mhen de ddwyreiniol y safle. Bydd dŵr budr yn cysylltu i ac yn llifo i'r brif system garthffosiaeth a weinyddir gan Ddŵr Cymru.

Mae'r safle, sy'n ymestyn i oddeutu 0.1Ha, wedi ei leoli ym mhen gorllewinol pentref (gwasanaeth) Llanerchymedd. Tir amaethyddol yw'r safle ar hyn o bryd ac mae un adeilad ar y safle. Nid oes unrhyw wybodaeth ar gael ynghylch natur yr adeilad hwn, ei gyflwr na'r defnydd sy'n cael ei wneud ohono. Mae pen gogleddol y safle'n wynebu cefn gwlad agored.

Mae oddeutu hanner y safle o fewn ffin ddatblygu'r anheddiad, fodd bynnag, nodir bod y ffordd fynediad newydd y tu allan i'r ffin ddatblygu ac mae mewn Cefn Gwlad Agored.

Yn achos safleoedd sydd y tu allan, ond yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu, polisi TAI 16 'Safleoedd Eithriad' yw'r Polisi perthnasol. Mae'r Polisi hwn yn gofyn am gael darparu 100% tai fforddiadwy ar safleoedd addas, h.y. safloedd sy'n ffurfio estyniad rhesymol i'r cefn gwlad ac sydd ddim yn ymwthio'n annerbyniol iddo. Yn ychwanegol at hyn, rhaid bod angen wedi ei brofi am dai fforddiadwy ar safleoedd eithriad gyda thystiolaeth yn dangos pam na fedrir yn rhesymol eu darparu o fewn amserlen resymol ar safleoedd marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. O'r herwydd, gan fod rhan o'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu, dylid ei ystyried dan bolisi TAI 16 y CDLl ar y Cyd, ond rhaid rhoi pwys hefyd ar ystyriaethau polisi eraill a tharo cydbwysedd rhwng dyheadau'r gwahanol bolisïau.

Lleolir y safle yn Llanerchymedd; Pentref Gwasanaeth yn y CDLl ar y Cyd. Dywed Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Anheddleoedd y bydd 25% o dwf y Cynllun mewn Pentrefi Gwasanaeth. Fel yr uchod, mae'r UPCC wedi cadarnhau bod capasiti digonol o fewn strategaeth dwf yr aneddle, fel yr amlinellir yn y CDLl ar y Cyd, i gefnogi datblygiad o'r maint/graddfa yma.

Mae'r ardal leol ehangach o gwmpas y safle yn ardal wledig, breswyl yn bennaf gydag ychydig iawn o fathau eraill o ddatblygiad – mae hyn yn weddol nodweddiadol o anheddiadau o'r fath ar hyd a lled yr Ynys. O ran y patrwm lleol, nid ystyrir bod unrhyw steil neu gymeriad caeth ac arferol ac fel sy'n gyffredin mewn pentrefi o'r fath, mae datblygiad wedi digwydd ar sail bob yn dipyn ac ad-hoc dros gyfnod estynedig o amser. Serch hynny, ceir enghreifftiau o grwpiau o steiliau tebyg drwy'r pentref. Yn gyffredinol, ceir eiddo preswyl o faint a math amrywiol yn yr ardal o gwmpas y safle. Ar y cyfan, fodd bynnag, mae eiddo naill ai'n ddeulawr neu'n fyngalos. Ceir amrediad eang o eiddo annibynnol, tai pâr a thai teras. Mae'r rhan fwyaf o'r tai yn Llanerchymedd wedi eu rendro, eu chwipio â cherrig mân neu eu gwneuthur o frics. Mae bron y cyfan o'r adeiladau wedi eu toi â llechi ond gwelir teils concrit sy'n cyd-blethu ar nifer o dai a adeiladwyd ar ôl y rhyfel.

Nid yw'r safle'n rhan o unrhyw ardal statudol neu anstatudol o bwys neu o ddiddordeb cadwraeth natur.

Mater(ion) Allweddol

A fedrir cyfiawnhau'r cais yn y lleoliad hwn a peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynderau'r ardal a diogelwch ar y priffyrdd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi MAN 3: Manwerthu Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond Oddi Mewn i Ffiniau Datblygu
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
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 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Mae UPCC wedi dweud bod Llanerchymedd yn cael ei nodi fel Pentref Gwasanaeth dan Bolisi TAI3 sy'n cefnogi codi tai i gwrdd ag amcanion y strategaeth ar safleoedd addas sydd heb eu neilltuo o fewn y ffin ddatblygu. Fe nodwyd bod oddeutu hanner y safle o fewn y ffin ddatblygu ac nad yw wedi ei glustnodi i bwrpas penodol. Dywedir bod ôl-troed a chwrtil yr anheddau arfaethedig o fewn y ffin ddatblygu; fodd bynnag, mae'r ffordd fynediad newydd y tu allan i'r ffin ddatblygu. Dywedodd yr UPCC hefyd bod y ddarpariaeth arwyddol dros gyfnod y Cynllun yn 40 uned. Maent wedi dod i'r casgliad bod capasiti ar hyn o bryd o fewn y ddarpariaeth arwyddol ar gyfer anheddiad Llanerchymedd. O ran TA1 15, dywed yr UPCC fod y Datblygiad Arfaethedig yn cwrdd â'r trothwy a nodwyd ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad tuag at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Nodir ymhellach gan yr UPCC y dylid rhoi blaenoriaeth i ddarparu uned fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Ânt ymlaen i gyfeirio at Bolisi TAi 15 gan ddweud os nad yw'r ddarpariaeth hon yn bosibl, "yna disgwylir

	taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy o gwbl ar y safle”. O ran Polisi TAI 8 ‘Cymysgedd Briodol o Dai’, maent wedi dweud y dylid rhoi ystyriaeth i’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Dai’r Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 ac y dylid cysylltu â’r Gwasanaeth Tai i asesu unrhyw wybodaeth y mae’r Ymgeisydd wedi ei ddarparu i gefnogi’r gymysgedd o dai. I gloi, mae’r UPCC yn dwyn sylw at Bolisi 1 ynghylch capasiti’r seilwaith. Ar gyfer y math o ddatblygiad sy’n cael ei gynnig, dylid rhoi ystyriaeth i gapasiti ysgolion lleol i gymryd y nifer ddisgwyliedig o blant ar y safle. Caiff y polisïau y dylid eu cymryd i ystyriaeth mewn perthynas â’r cais hwn eu rhestru yn ymateb yr UPCC. Daw’r ymateb i’r casgliad; • Mae’r safle o fewn y ffin ddatblygu ond nid yw wedi cael ei neilltuo ar gyfer defnydd penodol yn y CDLl ar y Cyd. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 3 yn cefnogi datblygiadau preswyl ar hap-safleoedd o fewn ffiniau datblygu. • Gan fod y ffordd fynediad y tu allan i’r ffin ddatblygu, mae angen rhoddi ystyriaeth i Bolisi PCYFF 4 a’r modd y gall ffitio i mewn i’r tirlun. • Mae Polisi TAI 15 yn mofyn darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Nodir nad oes unrhyw wybodaeth wedi cael ei chyflwyno gyda’r cais mewn perthynas â darparu uned fforddiadwy neu gyfraniad tuag at dai fforddiadwy. • Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid cael tai priodol er mwyn gwella’r gydbwysedd o dai sydd ar gael yn y gymuned. • Yn ôl Polisi ISA 1, rhaid cael seilwaith sydd â chapasiti digonol ac os nad yw hynny’n cael ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i’r cynnig ariannu hynny.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae’r ymateb a gafwyd gan yr Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd yn cyfeirio at ddogfennau a pholisïau perthnasol y dylid eu hystyried wrth asesu’r cais; Mae polisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (31 Gorffennaf, 2017) yn cynnwys: • PCYFF 3: Dylunio a Chynllunio Lle

	Mae Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol yn cynnwys: • Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008). Nodir hefyd na fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith ar unrhyw ased dreftadaeth ddynodedig ac nad yw'r safle ychwaith wedi'i ei leoli mewn unrhyw ardal gadwraeth na'r AHNE. O safbwynt treftadaeth adeiledig, nid oes ganddynt unrhyw sylwadau pellach ar y Datblygiad Arfaethedig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Adran Briffyrdd wedi cyflwyno sylwadau ar y Cais Arfaethedig ac wedi dweud bod raid i'r Ymgeisydd ddangos ar y cynlluniau arfaethedig y bydd y droedffordd sy'n gyfagos i'r briffordd gyhoeddus yn parhau ar hyd ffin y safle at y fynedfa er mwyn darparu lle diogel i gerddwyr fel y gallant gerdded o'r safle i'r pentref. Ym marn yr Adran Briffyrdd mae'r cynlluniau'n dderbyniol. Fodd bynnag, maent yn cynnig nifer o argymhellion ynglŷn â'r Datblygiad Arfaethedig fel a ganlyn:- Bydd y fynedfa'n gael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd wedyn yn cael ei chadw'n rhydd o unrhyw rwystr a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig. 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. Bydd y cyfleusterau parcio'n cael eu cwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llawn â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a byddant yn cael eu cadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig. Bydd ffordd(ffyrdd) y stad a'i mynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu'n unol â 'Gofynion y Fanyleb ar gyfer Mabwysiadu Ffyrdd ar Stadau Preifat, Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol). Bydd cyrbin yn cael ei osod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd wyneb terfynol a goleuadau'n cael eu gosod ar y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn yn bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i gychwyn gwaith ar y safle,

	neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig gan yr ACLl, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd sirol. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn am y modd y bwriedir draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi cael ei gyflwyno I'r Awdurudod Cynllunio Lleol a'I gymeradwyo ganddo. 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'n unol â'r Cynllun a gymeradwywyd. Rheswm: Er mwyn sicrhau bod traffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu'n cael eu rheoli'n rhesymol ac yn briodol er budd diogelwch ar y briffordd. Mae'r Adran Briffyrdd hefyd yn cynnig y nodiadau cynghori/gwybodaeth isod: Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb o'r lôn a fydd yn llifo i'r safle o ganlyniad i'r datblygiad.

	Y datblygwyr fydd yn gyfrifol am unrhyw addasiadau i, neu am ail-leoli ac/neu am warchod unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am y gwaith hwnnw. Bydd yr Awdurdod Priffyrdd, neu Asiantau neu Gontractwr arall a gymeradwywyd ganddo'n darparu'r droedffordd ac/neu'r groesfan sydd ei hangen ar gyfer y datblygiad hwn ond y datblygwr fydd yn talu am y gwaith a bydd y gwaith yn cael ei wneud cyn cychwyn defnyddio'r fynedfa ac yn cael ei gwblhau cyn y cychwynnir ar y defnydd. Os bydd ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylid cynghori'r Ymgeisydd i anfon cais ysgrifenedig at y Cyfarwyddwr Corfforaethol Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo am y caniatâd angenrheidiol, fel sy'n ofynnol dan Adran 171 Deddf Priffyrdd 1980 fel y gellir gwneud y gwaith ar y briffordd ar gyfer ffurfio troedfordd ac/neu groesfan.
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim sylwadau
Footpaths Officer	Dim Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gwnaeth y Swyddog Gwarchod y Cyhoedd 6 o sylwadau mewn perthynas â'r Datblygiad Arfaethedig dan y pennawd 'Diogelu'r Amgylchedd' ac mae'r rhain wedi eu hamlinellu isod: 1. "Sylwadau ynghylch Tir Llygredig: Dylai'r datblygwr fod yn ymwybodol y gall rhywfaint o'r tir ar y safle hwn fod wedi'i lygru. Os yn ystod y gwaith ailddatblygu y deuir o hyd i unrhyw ddeunydd sydd wedi ei lygru neu yr amheuir ei fod wedi ei lygru, dylai'r datblygwr gynnal profion ar y pridd a'u dadansoddi. Os canfyddir bod y tir wedi'i lygru, dylid paratoi strategaeth adfer addas ar gyfer y safle a fydd wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Am gyngor penodol ar Dir Llygredig, cysylltwch gyda'r Adran Gwarchod y Cyhoedd ar 01248 752820. 2. Ni ddylai'r datblygiad achosi unrhyw niwsans oherwydd llwch, anweddau, sŵn, arogleuon neu oleuni artiffisial (Dylid cyfyngu unrhyw waith adeiladu i'r oriau a ganlyn: 0800 - 1800 Dydd Llun – dydd Gwener - 0800 - 1300 ar ddydd Sadwrn a dim gweithio ar y Sul nac ar Wyliau Banc). Yn ychwanegol ar hyn, argymhellir bod y gwaith adeiladu'n cael ei wneud yn unol â Dogfen CIRIA - C650 C741, 2015 – Arferion Amgylcheddol da ar Safleoedd (Pedwerydd Argraffiad).

	3. Dylid ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru (Asiantaeth yr Amgylchedd) mewn perthynas â'r cais hwn." Nodyn y Swyddog Achos – Dylid nodi na chafwyd unrhyw ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r Datblygiad Arfaethedig. 4. "Ble mae angen paratoi'r safle drwy ddefnyddio peiriannau niwmatig i dorri'r graig, bydd angen i'r datblygwr gymryd yr holl gamau rhesymol i osgoi achosi niwsans i bobl sy'n byw yn y tai cyfagos oherwydd sŵn, dirgryniant a llwch. Dylid cyfyngu gweithgareddau sy'n ymwneud â thorri'r graig i 0800 – 1800 ar ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn. Ni ddylid gwneud unrhyw waith o gwbl ar y Sul nac ar Wyliau Banc. Dylid rhoi gwybod ymlaen llaw i bobl sy'n byw mewn tai cyfagos ynghylch unrhyw waith swnllyd a'r cyfnod y mae'r gwaith hwnnw'n debygol o bara. Dylai dulliau rheoli addas fod yn eu lle i reoli unrhyw lwch sy'n cael ei chwythu gan y gwynt o'r tomenni cerrig. 5. Dylid ymgynghori gyda Dŵr Cymru PLC ynghylch y trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb. 6. Dim deunydd gwastraff i gael ei losgi ar y safle, e.e. dim coelcerthi."
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Byddai Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn yn gofyn am gyfraniad o £11,024.79 tuag at sicrhau lle i'r disgybl ychwanegol yn Ysgol y Ffridd.
Dwr Cymru/Welsh Water	Wedi asesu'r modd y bwriedir draenio dŵr wyneb a dŵr budr, mae Dŵr Cymru'n nodi y bwriedir i unrhyw ddŵr wyneb sy'n llifo oddi ar y safle ollwng i system ffos gerrig ac y bwriedir i'r dŵr budr lifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus drwy garthffos dŵr budr ansiartredig. Nid oes gan Ddŵr Cymru unrhyw sylwadau i'w gwneud mewn perthynas a'r trefniadau y bwriedir eu gwneud i ddraenio dŵr wyneb, fodd bynnag, oherwydd yr ansicrwydd mewn perthynas â phwynt cyswllt y draen ar gyfer dŵr wyneb, mae Dŵr Cymru'n gofyn am i ganiatâd cynllunio gael ei ryddhau gyda'r amod isod er mwyn sicrhau nad oes yw'r cynnig yn amharu ar drigolion presennol neu'r amgylchedd nac ychwaith ar asedau Dŵr Cymru. "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

	darparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir a bydd yn cynnwys asesiad o'r posibilrwydd i gael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir mewn modd 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 chaniateir i unrhyw ddŵr budr pellach neu ddŵr wyneb neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei llygru na'i niweidio.."
Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council	Cafwyd ymateb gan y Cyngor Cymuned ond nid oeddynt yn gallu dod i benderfyniad am y datblygiad arfaethedig a hynny oherwydd nad oedd yn gallu penderfynu a oedd y ffin a amlinellwyd gyda llinell goch ar gynllun y safle wedi ei chofnodi'n gywir. Ym marn y Cyngor Cymuned, mae'r llinell goch yn gamarweiniol ac maent wedi dweud nad yw'n dangos y fynedfa yng nghefn Stryd y Bont (Bridge Street) a'r Hen Gae Sêl. Mae'r Cyngor Cymuned wedi gofyn am eglurhad ynghylch maint y safle. Yn ychwanegol at hyn, dygodd sylw hefyd at y ffaith y ceir cynnydd o bosibl yn llif y dŵr a fyddai'n ychwanegu at y problemau llifogydd cyfredol ger siop y pentref. Nodyn gan y Swyddog Achos – Wedi adolygu'r cynlluniau a gyflwynwyd ac yn seiliedig ar y wybodaeth a gafwyd am y safle a'r lluniau a dynnwyd o'r awyr, ystyrir bod y llinell goch sy'n dynodi'r ffin a'r wybodaeth fapio am yr ardal o gwmpas y safle yn adlewyrchiad cywir o'r safle a'r ardal o'i amgylch. O ran maint y safle, nodir ei fod yn 0.1Ha; ac mae hyn hefyd yn adlewyrchiad cywir o'r safle a'r cynlluniau lleoliad. O ran llifogydd, ni chafwyd unrhyw asesiad llifogydd, fodd bynnag, ni chyflwynwyd unrhyw sylwadau sy'n awgrymu y byddai datblygu'r safle'n creu unrhyw risg llifogydd neu'n arwain at gynnydd yn y problemau llifogydd sy'n bodoli eisoes yn yr ardal ehangach. Nid yw CNC wedi gwneud unrhyw sylwadau yn eu hymateb nhw.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Ni dderbyniwyd ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Ni dderbyniwyd ymateb
Cynghorydd John Griffith	Ni dderbyniwyd ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ni chodwyd unrhyw bryderon

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Ni dderbyniwyd ymateb

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C121 – Dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi garej newydd ar y safle ger Capel Ifan, Stryd y Bont, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 04/12/1997

25C121A – Codi garej ar dir y tu cefn i 17 Stryd y Bont, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 07/07/2000

25C121B – Codi annedd ar dir y tu cefn i Stryd y Bont, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 04/05/2001

25C121C/DA – Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo ym Maryfore, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 31/10/2003

25C121D – Cais amlinellol ar gyfer codi 5 o dai teras ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerddwyr a cherbydau ar safle Maryfore, Llanerchymedd. Gwrthodwyd ar 05/04/2005.

25C121E – Cais amlinellol ar gyfer codi 2 o dai ynghyd ag ymestyn y cwrtil ar safle Maryfore, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 09/11/2005

25C121F – Cais llawn ar gyfer codi dwy annedd, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ynghyd ag altro'r fynedfa bresennol ar Safle Maryfore, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 20/09/2006.

25C121G – Cais amlinellol ar gyfer codi pedair annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar Safle Maryfore, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 10/06/2009.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

A yw'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn egwyddor ac a yw'n cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC):

Gan ystyried darpariaethau'r brif Ddeddf ac Adran 38(6) Deddf 2004 fel y cafodd ei diwygio a Deddf Cymru 2015, os yw'r cynllun datblygu am gael ei gymryd i ystyriaeth i bwrpas unrhyw benderfyniad a fydd yn cael ei wneud dan y Deddfau Cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad hwnnw yn unol â'r cynllun oni bai y bydd ystyriaethau cynllunio o bwys yn nodi i'r gwrthwyneb. Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd), Gorffennaf 2017.

Ymhellach, dywed polisi strategol PS17: Strategaeth Anheddiadau, y dylai 25% o dwf y Cynllun ddigwydd mewn Pentrefi Gwasanaeth Lleol lle bydd nifer fawr o dai'n cael eu codi o gymharu â mathau eraill o bentrefi a lle bydd y tai hynny'n cael eu darparu drwy ymrwymiadau a dyraniadau newydd (tai marchnad agored gyda chyfran o ddarpariaeth fforddiadwy). Yn ogystal, gellir caniatáu hap-safleoedd o fewn y ffin ddatblygu.

Fel y soniwyd eisoes, mae rhan o'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu. Wrth ystyried a yw'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ai peidio, rhaid iddo gydymffurfio gyda pholisi TAI 16: Safleoedd Eithriad. Fodd bynnag, mae'n cael ei gydnabod hefyd nad yw'r cyfan o'r safle y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref ac o'r herwydd rhaid ystyried cydbwysedd y polisïau sy'n ymwneud a derbynioldeb y cynigion yn erbyn amcanion polisïau eraill (gosodiad, dyluniad, edrychiad, integreiddiad ac ati.

Yn seiliedig ar yr uchod, nod Polisi TAI 16 yw sicrhau bod cynigion ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy 100% ar safleoedd sy'n union gyfagod i ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymol i bentref, mewn amgylchiadau eithriadol, yn cael eu caniatáu mewn achos ble mae angen lleol ar gyfer tai fforddiadwy wedi ei brofi a dim modd rhesymol o ddarparu'r tai hynny o fewn amserlen resymol ar safleoedd

marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu. Dylai cynigion o'r fath fod yn fychan o ran eu maint ac yn gymesur â maint y pentref.

Y ddarpariaeth arwyddol ar gyfer Llanerchymedd dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' 10% sy'n golygu y cymerwyd i ystyriaeth wrth wneud y swm, y posibilrwydd y gallai amgylchiadau annisgwyl godi a allai gael effaith ar ddarparu'r tai, e.e. problemau gyda pherchenogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith ac ati). Mae'r Cynllun yn rhagweld y bydd 23 o'r rhain yn cael eu darparu ar hap-safleoedd. Yn y cyfnod rhwng 2011 a 2017, mae 8 o unedau wedi cael eu cwblhau yn Llanerchymedd. Yn Ebrill 2017, roedd 18 o unedau yn y banc tir, h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio arnynt yn barod. Mae hyn yn golygu bod capasiti ar hyn o bryd yn y ddarpariaeth arwyddol ar gyfer pentref Llanerchymmedd.

Yn ôl Polisi TAI 15, rhaid cael darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Gwasanaeth. Yn TAI 15, mae Llanerchymedd yn cael ei nodi fel anheddiad lled-wledig ble gofynnir i 20% o Dai Fforddiadwy gael eu codi ar ddatblygiadau newydd. Mae clustnodi un annedd yn y cais hwn fel tŷ fforddiadwy'n bodloni'r gofyniad hwn. Er mwyn sicrhau bod un uned fforddiadwy ar gael ar y safle hwn yn barhaol, mae angen cytundeb cyfreithiol dan Adran 106 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (1990). Bydd unrhyw ganiatâd cynllunio a ryddheir felly yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn ynghyd â'r cytundeb Adran 106 y soniwyd amdano uchod.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Priodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod unrhyw ddatblygiad preswyl newydd yn cyfrannu tuag at wella'r balans o'r tai sydd ar gael a chwrdd ag anghenion y gymuned gymuned gyfan. Nid oes unrhyw wybodaeth ynglŷn â'r cymysgedd o dai wedi cael ei chyflwyno gyda'r cais cynllunio hwn. Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ond nid yw wedi cael ei glustnodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y CDLl ar y Cyd. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 3 yn cefnogi datblygiadau preswyl ar hap-safleoedd o fewn ffiniau datblygu.
Ymhellach, mae angen eglurhad ynghylch a oes Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n ymrwymedig i ddatblygiad y safle yn gysylltiedig â'r cais ynteu a yw'n gais mwy hap-fasnachol ei natur.

Yn ôl Polisi ISA, os yw cynigion yn arwain at angen cysylltiedig am seilwaith newydd neu am wella seilwaith a bod hwnnw heb ei ddarparu, yna mae'n rhaid i'r cynnig gyllido hynny. Er enghraifft, gallai hyn olygu diffyg lle yn yr ysgol gynradd leol.

O ran y ffordd fynediad a'r ffaith ei bod y tu allan i'r ffin ddatblygu, rhaid cymryd PCYFF 4 i ystyriaeth. Prif agwedd PCYFF 4 yw dylai "Pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio." Ni chafwyd unrhyw arwydd yn y cynigion am y modd y bydd y ffordd fynediad yn ymdoddi'n ddigonol i'r dirwedd. Fodd bynnag, gan fod yr anheddau o fewn y ffin ddatblygu ac yn cydymffurfio â PCYFF 4 ac y tybir eu bod yn dderbyniol er bod y ffordd fynediad y tu allan i'r ffin ddatblygu, nid yw hyn ynddo'i hun yn rheswm dros wrthos y cais oherwydd gellir ychwanegu amodau at y caniatâd i sicrhau bod y ffordd fynediad yn cael ei thirlunio a'i sgrinio er mwyn sicrhau ei bod yn ffitio i mewn i'r dirwedd o'i chwmpas a bod lleihau ei heffaith weledol yn cael ei lleihau.

Dyluniad ac Edrychiad:

Cydnabyddir bod y safle mewn gwirionedd yn safle ar dir isel a'i bod yn gweddu â natur breswyl yr eiddo o'i gwmpas. Ymhellach, nodir bod patrwm arferol y pentref ymhell o fod yn unffurf ac oherwydd diffyg cymeriad pendant, ystyrir y gellir cyflwyno gwahanol fathau o dai yn yr ardal hon. Mae Polisi PCYFF 4 yn dweud yn glir bod angen i ddatblygiadau newydd ymdoddi i'r amgylchedd presennol ac yn achos y datblygiad hwn, tybir bod polisi PCYFF4 wedi'i fodloni a bod yr annedd o faint a chrynswth addas a bod deunyddiau priodol yn cael eu defnyddio.

Unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill:

Byddai modd cael mynediad i'r datblygiad oddi ar y briffordd gyhoeddus ac mae llecynnau parcio ar gael y tu mewn i'r safle o flaen yr annedd y bwriedir ei chodi. Dywed Polisi TRA 4 "bydd cynigion a fyddai'n creu niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd...yn cael eu gwrthod." Fodd bynnag, yn yr achos hwn, tybir bod gosodiad y cyfleusterau parcio yn y safle yn ddigonol yn gyffredinol ac y bydd modd i gerbydau fynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr blaen heb gael unrhyw effaith negyddol ar y gerbydlon gyhoeddus.

Mae Polisi TRA 2 yn amlinellu'r safonau parcio a ddisgwylir o ddatblygiad o'r fath (yn unol â'r CCA Safonau Parcio, 2008). Nodir felly mai'r ddarpariaeth angenrheidiol o ran parcio ar hyn o bryd yw 1.5 o lecynnau fesul uned ar gyfer eiddo dwy lofft; oherwydd hyn, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni gofynion TRA 2 oherwydd bydd 8 o lecynnau parcio'n cael eu darparu sy'n cyfateb i ddau lecyn parcio fesul annedd.

O ran yr ymatebion i'r ymgynghoriad, mae'r rhain wedi cael sylw a ble mae hynny'n briodol, maent wedi cael eu cynnwys yn yr argymhelliad isod:

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

Casgliad

Mae Polisi TAI 15 yn cynnwys ffigwyr trothwy o 2 neu ragor o unedau o fewn Pentrefi Gwasanaeth anosir yn yr hierarchaeth anheddiadau a ddangosir ym Mholisi Strategol PS 17 ac o'r herwydd, dylai datblygiadau sy'n cwrdd â'r trothwy hwn gynnwys darpariaeth o dai fforddiadwy. Yn ôl TAI 15, gofynnir am ddyraniad 20% o dai fforddiadwy mewn datblygiadau yn Llanerchymedd. Mae dyraniad o 25% yn y datblygiad hwn ac o'r herwydd, mae'n rhagori ar y gofyniad. O'r herwydd mae'n cwrdd â thelerau TAI 15 a dyma'r cyfiawnhad mwyaf arwyddocaol dros ganiatáu'r cais hwn ond nodir hefyd fod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau eraill (fel y gwelir uchod, ac isod). Bydd angen cytundeb dan Adran 106 i sicrhau bod yr anheddau yn rahi fforddiadwy.

Argymhelliad

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Priodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod unrhyw ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu tuag at wella'r cydbwysedd o dai ac yn cwrdd ag anghenion dynodedig y gymuned gyfan. Mae dyluniad, graddfa a chrynswth y datblygiad ynghyd â'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio'n dderbyniol yn gyffredinol ac ar yr amod bod datblygiad hwn yn bodloni'r gofynion o ran Tai Fforddiadwy a'r Cymysgedd Priodol o Dai, argymhellir yn yr adroddiad hwn bod y datblygiad yn cael ei ganiatáu.

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

- **Cynllun Rhif. 2599:18:P1 (Cynllun Lleoliad)**
- **Cynllun Rhif. 2599:18:3 (Cynllun Safle Arfaethedig ac Arwydd o Osodiad y System Ddraenio)**
- **Cynllun Rhif. 2599:18:P3a (Cynllun Safle Arfaethedig)**
- **Cynllun Rhif. 2599:18:P3b (Cynllun Safle Arfaethedig a'r Ddarpariaeth o Dai Fforddiadwy)**
- **Cynllun Rhif. 2599:18:P4 (Cynllun Llawr Arfaethedig)**

Cynllun Rhif. 2599:18:P5 (Edrychiad Arfaethedig)

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

(02) 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).

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar y safle tan y bydd amserlen fanwl a manylion am yr holl ddeunyddiau allanol a gorffeniadau/ffenestri a drysau allanol/toeau a fydd yn cael eu defnyddio ar yr adeiladau wedi eu cyflwyno i, a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan, yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF3 Dylunio a Chynllunio Lle a pholisi PCYFF 4 Dylunio a Thirlunio Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn (2017).

(04) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle, oni bai y cytunir fel arall ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd gwaith o'r fath yn cael ei wneud wedi cwblhau codi'r adeilad(au) neu cyn i neb symud i mewn iddynt, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau

(05) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Bydd manylion llawn am yr holl dirlunio caled a meddal yn cael eu cyflwyno fel rhan o Gynllun Tirlunio i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn yn cael ei gyflawni i lefel bodlonrwydd llawn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i rywun ddechrau defnyddio'r adeilad(au) neu i'r datblygiad gael ei gwblhau, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni perthnasol yn cael eu cynnal a'u cadw am gyfnod o bum mlynedd o'r dyddiad y cânt eu plannu a bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, neu sy'n cael eu difrodi yn sylweddol yn ystod y cyfnod hwn yn cael ei hamnewid yn ystod y cyfnod plannu nesaf â rhai eraill o faint a math tebyg i'r rhai hynny a oedd angen eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

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

(08) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad yn cael eu cwblhau i lefel haen waelod a bydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar yr annedd(anheddau) y mae'n ei/eu gwasanaethu.

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

(09) Bydd ffordd fynediad fewnol y safle, fel y caiff ei dangos ar ddarluniad rhif 2599-18-P3 (Adolygiad B) yn cael ei chynnal hyd dragwyddoldeb fel y prif ddull mynediad i gerbydau i/o'r ffordd stad breifat a ddangosir i'r dwyrain o ffin safle'r cais. Bydd manylion llawn am arwynebedd y gerbydlon ar y ffordd fynediad fewnol ar y safle (gan gynnwys unrhyw fanylion ynghylch troedffyrdd, goleuadau ac ati) yn cael eu darparu a'u cymeradwyo ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y cychwynnir gwaith ar y datblygiad ac yn cael eu gweithredu cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd gyntaf ar y stad, neu o fewn 2 flynedd o gychwyn y gwaith ar y safle, neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

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

Bydd raid adeiladu'r mynedfa ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Bydd ffordd(ffyrdd) y stad a'i mynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu'n unol â 'Gofynion y Fanyleb ar gyfer Mabwysiadu Ffyrdd ar Stadau Preifat, Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).

Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd y wyneb terfynol a'r goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 mlynedd i gychwyn y gwaith ar y stad neu unrhyw gyfnod arall a gymeradwywyd arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd sirol. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn am y modd y bwriedir draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(11) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad (gan gynnwys y tô) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

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

(12) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun draenio terfynnol (h.y. nid arwyddol) ar gyfer y safle wedi'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwarediad dŵr budur, dŵr wyneb a dŵr tir ac yn cynnwys asesiad o'r potensial i gael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr o'r tir mewn modd cynaliadwy. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo cyn y bydd rhywun yn byw yn y datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budur pellach, dŵr wyneb na ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn osgoi gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

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