

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

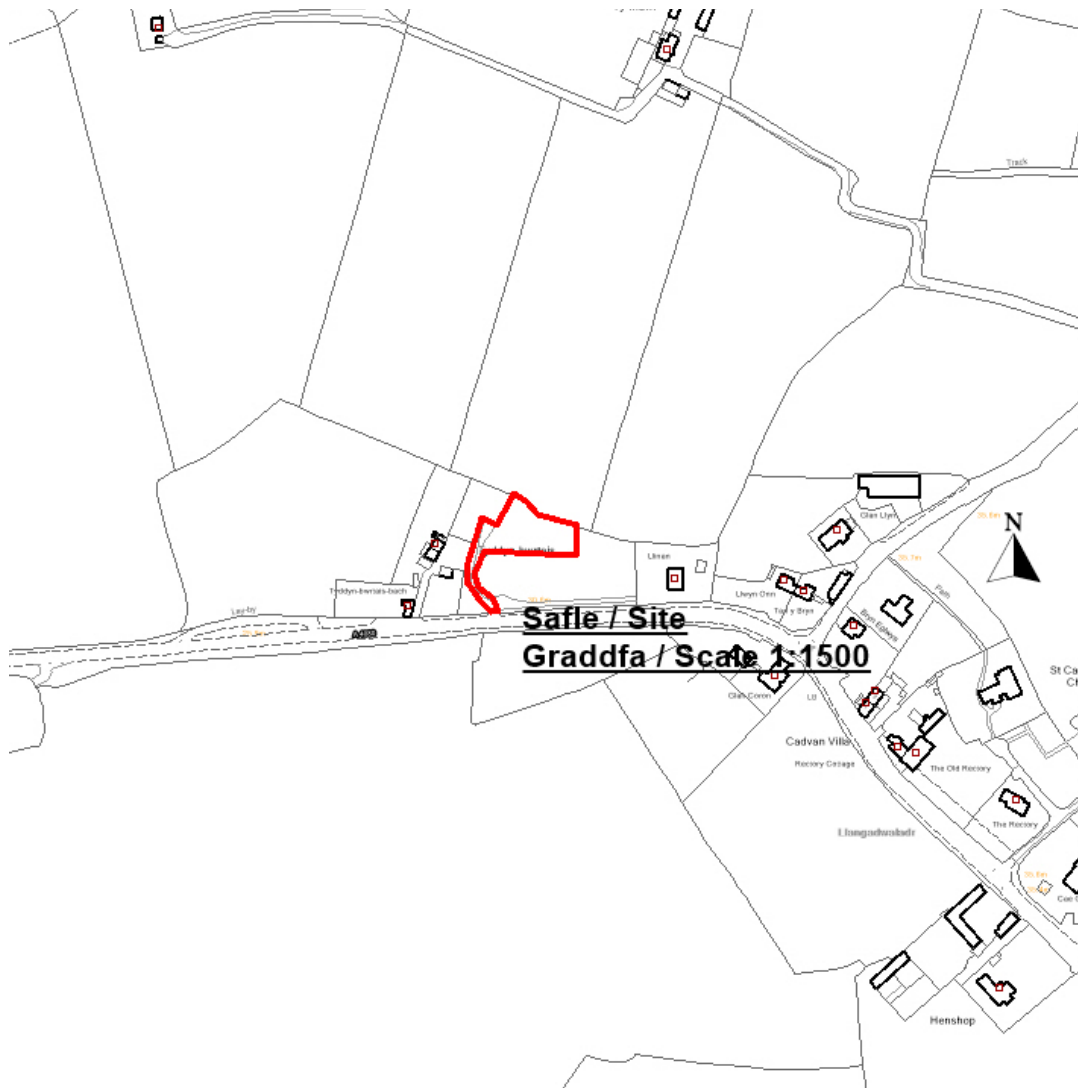
Rhif y Cais: **15C215C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Alvan Jones

Cais llawn i godi annedd ynghyd a gosod tanc septic ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling together with the installation of a septic tank on land adjacent to

Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

A'r ofyn yr Aelod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn gais llawn ar gyfer codi annedd mawr 4/5 ystafell wely ynghyd â gosod tanc septig. Bydd y fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu Llinan yn gwasanaethu'r annedd newydd.

Mae'r safle wedi'i leoli ar dir sy'n cysylltu'r bwthyn dau lawr a adnabyddir fel Tyddyn Bwrtais. Mae'r safle wedi'i leoli yng nghongl cae agored rhwng yr eiddo Llinan a Tyddyn Bwrtais. Mae'r annedd, o'r enw Llinan, yn gorwedd yn y gongl sydd gyferbyn â'r cae ac fe'i cymeradwywyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn groes i argymhelliad y Swyddog yn 2006, mae Llinan ar hyn o bryd yn berchen i frawd yr ymgeisydd presennol ac mae Mam yr ymgeisydd yn byw yn Nhyddyn Bwrtais.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol presennol ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas sy'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 30 - AHNE

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Polisis 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A6 – Tai newydd yn y cefn gwlad agored

Polisi D1 – Yr amgylchedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 - AHNE

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8^{fed} Argraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cynghorydd A Griffith -

Aelod Lleol, y Cynghorydd P Rogers - Dim ymateb hyd yma

Yr Awdurdod Priffyrdd - Dim ymateb hyd yma

Adain Ddraenio – Manylion draenio yn foddhaol

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ddsbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Medi, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni dderbyniwyd unrhyw lythyr yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C215 – Cais llawn i godi annedd ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Gwrthod 14/09/2015

15C215A/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Dim angen AEA 28/04/2015

15C215B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Dim angen AEA 05/09/2016

Hanes Safle'r Tir Cyfagos

15C144 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu y fynedfa bresennol i gerbydau a gosod tanc septig ar dir yn Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Gwrthod 08/09/05

15C144A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu y fynedfa bresennol i gerbydau a gosod tanc septig ar dir yn Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Caniatáu 04/05/06

15C144B/DA – Cais manwl ar gyfer codi annedd a modurdy ynghyd a gosod tanc septig ar dir yn Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Caniatáu 29/08/06

15C35: Codi annedd ar ran o dir O.S 1328 Llangadwaladr : Tynnwyd yn ôl 03/02/89

15C35A: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau yn OS 1328, Llangadwaladr : Gwrthod 05/07/04

15C35B: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau yn OS 1328, Llangadwaladr : Gwrthod 08/09/05

15C35C: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a gosod tanc septig ar ran o O.S 1328 wrth ymyl Glan Coron, Llangadwaladr. Gwrthod 08/09/06

15C35D: Cais amlinellol ar gyfer codi 1 annedd ynghyd a gosod tanc septig ar ran o O.S 1328 Llangadwaladr. Gwrthod 08/03/07

15C35E: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd, creu fynedfa i gerbydau ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr – Gwrthod 09/01/12

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leol ger pentrefan Llangadwaladr sydd wedi'i gynnwys fel Setliad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentrefan Clwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Mae'r annedd arfaethedig yn gorwedd dros 50 metr i ffwrdd o ffin yr eiddo cyfagos y cyfeirir ato fel Llinan, (71 metr o bellter rhwng congl y datblygiad arfaethedig a thu blaen Llinan).

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cynnwys Llangadwaladr fel Anheddiad Rhestredig ac yn nodi y bydd plotiau sengl yn cael eu caniatáu o fewn neu ar ymyl aneddiadau o'r fath ar yr amod nad ydynt yn achosi ymyrraeth annymunol i'r tirlun na niwed i gymeriad ac amwynder yr ardal leol. Mae Polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn nodi y caniateir anheddau sengl ar safleoedd 'tirlenwi' neu safleoedd derbyniol eraill sy'n uniongyrchol gyfagos i'r rhan ddatblygedig o'r anheddiad ac ar yr amod na fyddent yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac unrhyw ymyrraeth weledol niweidiol i'r tirlun cyfagos. O ganlyniad i'r pellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r rhan ddatblygedig o'r pentrefan ni ystyrir y cais fel cais 'mewnlenni' derbyniol. Gallai codi annedd at y safle hwn olygu datblygiadau preswyl pellach ar y cae a fyddai'n cael effaith niweidiol ar yr ardal leol.

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i fframwaith dangosol y pentrefan o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd a rhaid felly ei ystyried fel lleoliad cefn gwlad. Mae Polisi A6 Cynllun Strwythur Gwynedd, Polisi 53 y Cynllun Lleol a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn caniatáu datblygiadau preswyl yng nghefn gwlad dim ond pan mae angen y gellir ei gyfiawnhau am yr annedd er mwyn gwasanaethu gofynion swyddogaethol daliad amaethyddol neu goedwigaeth. Nid yw'r cais a gyflwynir yn un ar gyfer annedd amaethyddol a does dim cyfiawnhad dros beidio â dilyn y polisiau sydd wedi'u cymeradwyo yn y cyswllt penodol hwn.

Ystyrir ymyl yr anheddiad fel yr annedd y cyfeirir ati fel Llwyn Onn sy'n gorwedd o fewn y rhan ddatblygedig o'r anheddiad. Mae'r eiddo y cyfeirir ato fel Llinan 71 metr i ffwrdd o'r annedd arfaethedig ac mae Llinan 51 metr i ffwrdd o Llwyn Onn. Felly, o ganlyniad i'r pellteroedd hyn ni ystyrir y cynnig fel safle tirlenwi derbyniol nac yn estyniad derbyniol i'r pentref ac mae'r cynnig felly yn groes i'r polisiau presennol.

Effaith ar yr ardal gyfagos – mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd tirlun a materion cadwraeth natur.

Y prif amcan ar gyfer dynodiad AHNE yw cadwraeth ac ehangu prydfwerthwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ystyried dibenion AHNE ac fe ddylai penderfyniadau rheoli datblygiadau sy'n effeithio ar AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth a harddwch naturiol.

Mae'r safle wedi'i leoli ger Tyddyn Bwrtais, fodd bynnag nid yw Tyddyn Bwrtais yn gorwedd o fewn rhan ddatblygedig yr anheddiad. Mae rhan ddatblygedig yr anheddiad yn gorwedd i'r dwyrain o safle'r cais. Mae'r annedd arfaethedig wedi'i leoli dros 130 metr i ffwrdd o'r rhan ddatblygedig (Llwyn Onn). Mae safle'r cais yn eithaf amlwg yn weledol o'r rhan ddatblygedig o'r setliad o ganlyniad i'r pellteroedd sy'n gwahanu safle'r cais a rhan ddatblygedig y setliad.

Ni fyddai gwahaniad corfforol a gweledol y plot o'r pentrefan yn fy marn i, yn cadw nac yn ehangu harddwch naturiol yr AHNE ond byddai'n achosi mewnwthiad annymunol i'r tirlun a hynny'n groes i bolisiau tai, tirlun a rheoli datblygiadau cyffredinol.

7. Casgliad

Mae'r plot yn weledol ar wahân i'r pentrefan a byddai'n cynnwys ymyrraeth annymunol i'r tirlun dynodedig gan erydu cymeriad a harddwch naturiol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn groes i bolisiau a chynghor cynllunio lleol a chenedlaethol. Byddai datblygiad preswyl y llecyn hwn o dir yn ei gwneud hi'n anodd gwrthod datblygiadau preswyl pellach ar y cae gan gael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos. Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffrâm ddangosol y pentrefan o dan Bolisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a does dim cyfiawnhad amaethyddol ar gyfer annedd ar y safle.

Mae datblygiad y safle yn annerbyniol yn nhermau gweledol ac felly nid yw'n briodol iddo gael ei ystyried fel safle eithriad ar gyfer tai fforddiadwy. Cymeradwywyd yr eiddo Llinan gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn groes i argymhelliad y Swyddog yn 2006 a bydd effaith cronus caniatáu'r datblygiadau hyn yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad a harddwch naturiol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a phentrefan Llangadwaladr ei hun.

Wedi ystyried yr holl bethau uchod a'r holl ystyriaethau materol eraill fy argymhelliad yw un o wrthod gan fod datblygiad preswyl y safle hwn yn gwrthdaro â pholisïau presennol.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r plot wedi eu gwahanu oddi wrth hamled Llangadwaladr a byddai datblygu annedd yn y lleoliad hwn yn ymwithiad annymunol i'r tirwedd, sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig, yn groes i Bolisïau A3, D1 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiâu 1, 30,42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau esblygol GP1, GP2, EN2 a HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, ynghyd â'r cyngor a geir o fewn Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad).

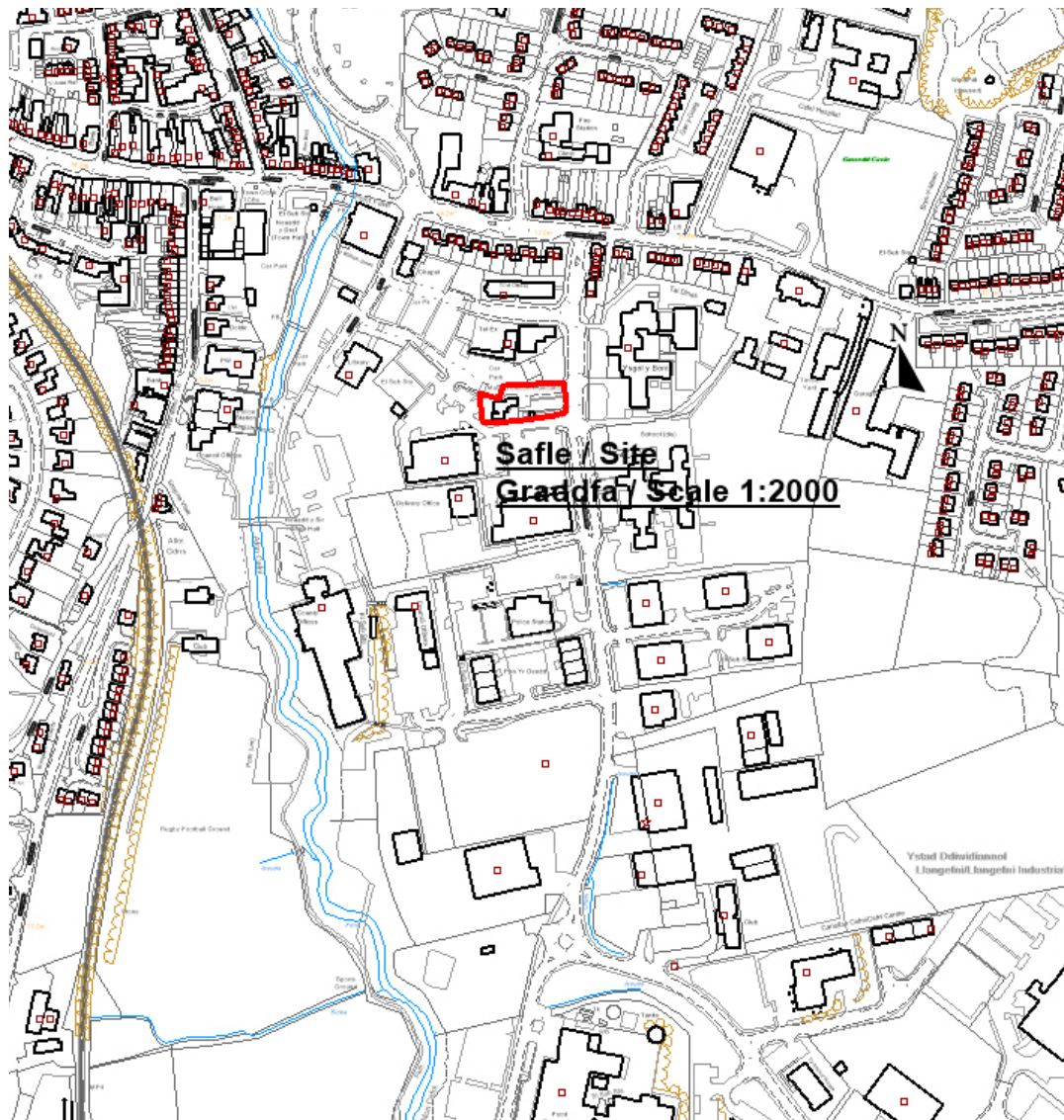
(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y buasai'r bwriad yn golygu codi tŷ mewn cefn gwlad a dim tystiolaeth fod ar neb ei angen am gyfnod hir at ddibenion amaethyddiaeth neu goedwigaeth; o'r herwydd tynnai'r datblygiad yn groes i Bolisi A6 o Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a'r wybodaeth a roddir yn Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad).

Rhif y Cais: **34C703** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Aldi Stores Ltd

Cais llawn i ddymchwel y swyddfa bresennol ynghyd a creu estyniad i faes parcio'r archfarchnad cyfagos / Full application for the demolition of existing office building together with the creation of an extension to the adjacent supermarket carpark at

Aldi, Llangefni

Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r datblygiad yn cynnwys tir sy'n berchen i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli ger Ffordd y Stad Ddiwydiannol ac archfarchnadoedd Aldi a Lidl ac yn cynnwys y maes parcio ac adeilad presennol sy'n eiddo i'r Cyngor. Gellir cael mynediad i'r safle o'r ffordd sydd o flaen Llyfrgell Llangedfni.

Y cynnig yw dymchwel hen adeilad y Cyngor ac adeiladu maes parcio arno ac ailddatblygu rhan o'r maes parcio presennol at ddefnydd Aldi Stores Ltd.

Bydd y cynnig yn darparu 50 lle parcio ychwanegol gan roi cyfanswm o 133. Mae'r maes parcio presennol sydd i'w ailddatblygu yn cynnwys 27 lle parcio ar hyn o bryd.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynigion yn dderbyniol o ran polisi ac yn bodloni gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 26 – Parcio Ceir

Cynllun Unedol Ynys Môn (a ddaeth i ben)

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi Strategol 2

NCT 18: Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim Sylwadau

Cyngor y Dref: Dim Sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol: Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd: Amodau

Draeniad: Amodau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim yn berthnasol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd cynyddu nifer y llefydd parcio yn galluogi'r siop i fasnachu mewn ffordd fwy effeithiol a bydd mynediad i gwsmeriaid yn cael ei wella. Yn ogystal, gan y bydd cwsmeriaid yn gallu parcio a gadael eu ceir am hyd at ddwy awr fe ystyrir y bydd cynnydd net yn nifer y llefydd parcio ar gyfer pobl sy'n dymuno siopa yn Llangefni yn gyffredinol.

Nid yw'r adeilad presennol, o ystyried ei oedran, maint a dyluniad yn un y gellid ei ddefnyddio at ddibenion eraill felly ni wrthwynebir ei ddymchwel.

O ran y coed ar y safle mae asiant yr ymgeisydd mewn trafodaethau â'r adran ac fe allai gosodiad mewnol y cynllun gael ei ddiwygio o ganlyniad i hyn.

7. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Bydd manylion llawn am unrhyw oleuadau a ddarperir fel rhan o'r cynllun yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo ar bapur cyn y cychwynnir ar unrhyw waith.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Cyn cychwyn ar unrhyw waith, bydd manylion am y dulliau draenio ar gyfer y cynigion yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Cyn cychwyn ar unrhyw waith, bydd cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo ar bapur.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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.

12.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

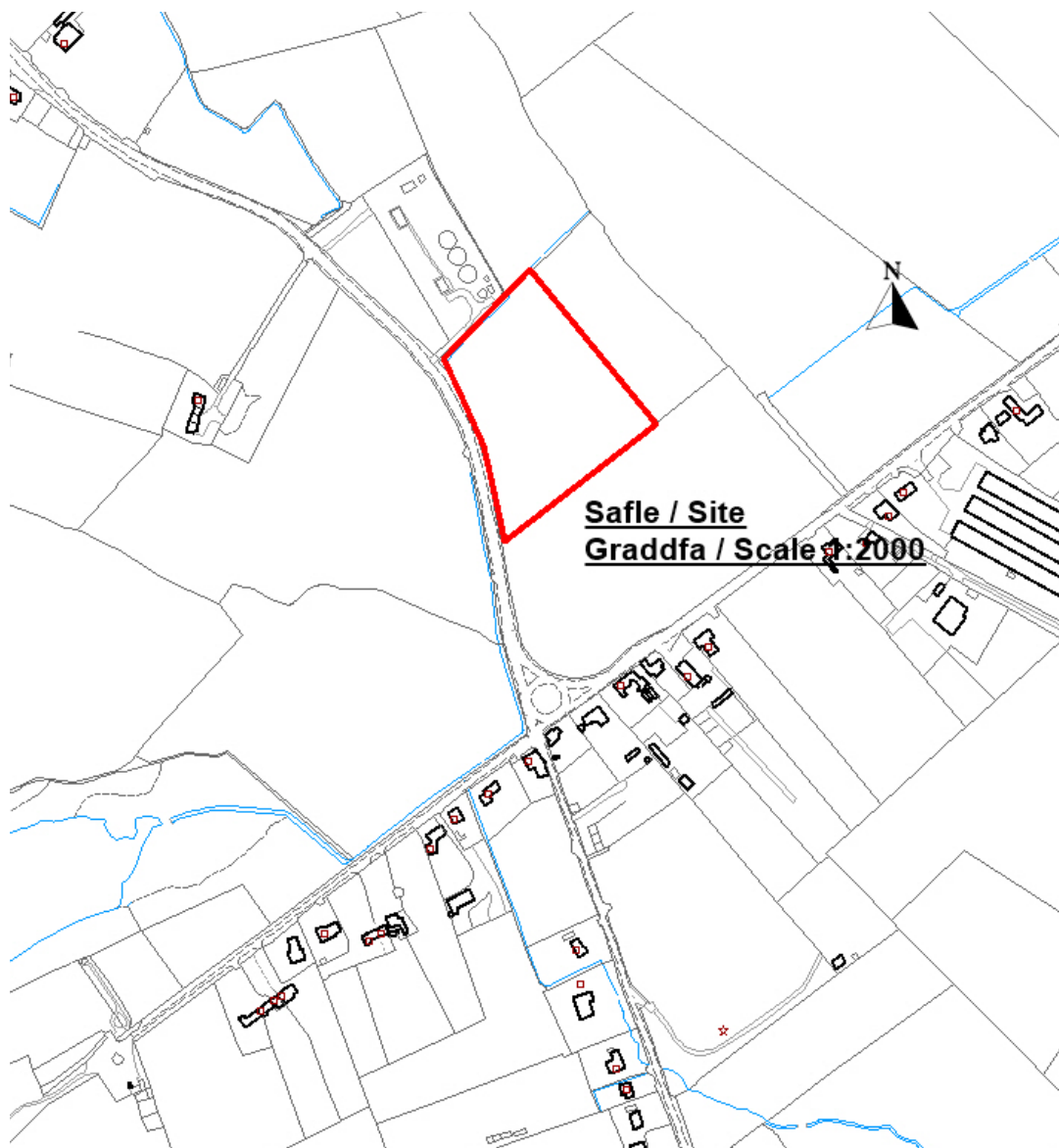
Rhif y Cais: **45C84M/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Kevin and Christine Barrie

Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd tir i fod yn gae chwarae ynghyd a creu mynedfa newydd yn / Retrospective application for the change of use of land into a playing field together with the construction of a new access at

Pendref, Penlon, Niwbwrch / Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

At gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Ann Griffith.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd ôl-weithredol i newid defnydd tir yn gae chwarae ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar dir ym Mhendref, Penlon, Niwbwrch.

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o gae amaethyddol ac fe'i lleolir yn ardal Penlon yn Niwbwrch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a fydd defnyddio'r tir fel cae chwarae ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn dderbyniol ai peidio o safbwynt defnydd tir, priffyrdd ac ystyriaethau polisi.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned

Polisi 26 – Parcio ceir

Polisi 31 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH1 – Datblygiadau Adloniannol a Thwristiaidd

Polisi CH10 – Atyniadau Ymwelwyr a Cyfleusterau Adloniant

Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod Tirwedd

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Polisi D7 – Tir Amaethyddol

Polisi D32 - Tirlunio

Polisi FF12 – Darpariaeth Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi TR10 – Safonau Parcio

Polisi TO11 – Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Peter Rogers – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Ann Griffith – Yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gormynion am benderfyniad.

Priffyrdd – Argymell caniatad amodol.

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad i'r cais a y sail fod y safle yn rhy bell oddi wrth y prif glwsr tai i fod yn ased gwerthfawr i'r cymuned ac mae digon o gyfleusterau yn y pentref er mwyn diwallu anghenion. Ar hyn o bryd nid oes tîm pêl-droed yn y pentref, a byddai rhannu'r defnydd o gae lleol yn ymddangos ymagwedd fwy rhesymegol os gellir profi digon o angen am strwythur cynghrair. Nid yw'n

ymddangos bod y ddarpariaeth o fannau parcio i 10 car fod yn ddigonol. Nid yw y lleoliad, ar hyd y A4080 brysur yn ffafriol i ymestyn dramwyfa i gerddwyr ac yn ei hun yn sail dros negyddiaeth tuag at y cais.

Ymateb i Gyhoedduswydd

Derbyniwyd 47 o lythyrau o wrthwynebiad i gyd gan 19 o wrthwynebwyr unigol ynghyd â 38 o lythyrau'n cefnogi'r cais.

Mae copïau o'r llythyrau o wrthwynebiad a chefnogaeth ar gael yn y pecyn llythyrau.

Gellir crynhoi'r prif bwyntiau a godwyd mewn gwrthwynebiad i'r cais fel a ganlyn:

- Mae newid defnydd y tir yn gae chwarae eisoes wedi digwydd heb ganiatâd cynllunio
- Mae'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r tir yn amhriodol yn y lleoliad gwledig hwn a byddai'r cais yn arwain at drefoli pentref bach Penlon
- Nid oes angen y cae chwaraeon oherwydd mae cyfleusterau digonol eisoes ar gael yn y pentref
- Pryderon ynghylch traffig yn parcio ar hyd ffordd 60mya brysur
- Mae'r fynedfa'n annigonol ac yn beryglus. Nid yw'r fynedfa newydd arfaethedig yn gwneud i ffwrdd â'r peryglon traffig oherwydd mae problemau gwelededd a chornel ddall ar ffordd gyflym
- Posiblwydd o risg i draffig oherwydd y bydd peli pêl-droed yn cael eu cicio i'r briffordd
- Mae'r safle wedi'i leoli'n agos at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, SSSI, NNR a SAC
- Pryderon ynghylch y swm, y traffig a'r aflonyddwch cyffredinol posibl y bydd defnyddio'r safle fel cae chwarae'n eu hachosi
- Mae'r datblygiad yn gwrthdaro gyda'r polisïau yn y cynllun fframwaith, y cynllun datblygu a'r cynllun datblygu unedol
- Bydd y datblygiad yn arwain at golli tir amaethyddol cynhyrchiol
- Nid yw defnyddio'r tir fel cae chwarae yn gydnaws â'r cefn gwlad a'r amgylchedd naturiol o'i gwmpas a byddai'n cael effaith weledol niweidiol ar y dirwedd a'r ardal o gwmpas y safle
- Prynodd yr ymgeiswyr y tir mewn ocsiwn fel tir amaethyddol a dylai aros felly

- Oherwydd mai cyfleuster chwaraeon yw hwn, bydd angen cyfleusterau megis ystafelloedd newid, cawodydd ac ati yn y man. Ymddengys felly mai man cychwyn yn unig yw'r cais hwn
- Os caiff ei ganiatáu, byddai'n darparu maes parcio 'benthyg' i gaffi'r Marram Grass a fyddai'n cael caniatâd cynllunio 'drwy'r drws cefn'. Mae cais cynllunio am faes parcio ar gyfer Caffi'r Marram Grass mewn cae cyfagos, eisoes wedi cael ei wrthod
- Deallir nad oes tîm pêl-droed lleol yn y pentref ac o'r herwydd, ymddengys y byddai darparu cae pêl-droed wedi ei leinio, ei drin yn llawn a chyda goliau a fflagiau yn anghymesur o ystyried y defnydd a fyddai'n cael ei wneud ohono
- Mae'r tir yn tueddu i fynd yn wlyb iawn ar ôl glaw trwm ac ni fyddai modd ei ddefnyddio i chwarae na pharcio. Gallai unrhyw waith draenio arfaethedig i ddatrys y broblem hon achosi llifogydd yn rhywle arall
- Mae'r safle yn ymyl y gwaith trin carthffosiaeth gyda hynny â goblygiadau posibl o ran risg dŵr ac mae'r map cynllun llifogydd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn marcio'r tir fel un ag 'issues'
- Byddai'r lleoliad yn ymuno Niwbwrch a phentref bychan Penlon, sy'n annerbyniol, oherwydd mae'r ddwy ardal ar wahân
- Sut mae'r ymgeiswyr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu cwrdd â'u cyfrifoldeb dan Ddeddf Diogelwch Caeau Chwaraeon 1975 a'r Ddeddf Diogelwch Tân a Diogelwch Llefydd Chwaraeon 1987.

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod a godwyd:

- Cydnabyddir bod y newid defnydd tir eisoes wedi digwydd heb sicrhau caniatâd cynllunio yn gyntaf. Fodd bynnag, nid yw'r ffaith y cyflwynwyd y cais yn ôl-weithredol naill ai yma nac acw o ran gwneud penderfyniad arno. Nid yw'n drosedd gwneud gwaith datblygu heb yn gyntaf gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol ar ei gyfer. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf Cynllunio sy'n caniatáu cyflwyno ceisiadau am ganiatâd cynllunio yn ôl-weithredol.
- Mae'r cais yn un i newid defnydd tir yn gae chwarae, ac ar wahân i godi 2 o byst gôl a darparu mynedfa newydd i gerbydau, nid oes unrhyw ddatblygiad gweithredol arall yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais. Bydd asesiad pellach ynghylch derbynoldeb y lleoliad yn cael ei ddarparu ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Ac eithrio'r cae chwarae sy'n gysylltiedig â'r ysgol gynradd yn y pentref, nid oes unrhyw gyfleuster tebyg arall ar gael yn Niwbwrch.

- Mae cynllun wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dangos darpariaeth parcio yn y cae; yn ychwanegol at hyn, ac yn unol ag argymhellad yr Adran Briffyrdd, cynigir adeiladu mynedfa newydd yng nghornel orllewinol y cae. Mae'r Adran Briffyrdd wedi argymhell caniatáu gydag amodau.

- Cydnabyddir ei bod yn bosib y bydd peli pêl-droed yn cael eu cicio i'r lôn; fodd bynnag, mae caeau chwarae o'r fath yn aml wedi eu lleoli yn agos at briffyrdd ac mae yna nifer o gaeau chwarae ar hyd a lled yr ynys mewn lleoliadau o'r fath; mae'r caeau chwarae yn Ysgol Gynradd Niwbwrch yn un enghraifft. Yn ychwanegol at hyn, nid yw'r Adran Briffyrdd wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r mater penodol hwn.

- Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn unrhyw ardal sydd wedi eu dynodi'n un amgylcheddol sensitif; cydnabyddir fodd bynnag, fod ardaloedd o'r fath gerllaw.

- Cydnabyddir y byddai rhywfaint o sŵn a styrbans o'r safle, yn arbennig yn ystod gemau pêl-droed sydd wedi cael eu trefnu. Serch hynny, nid yw'r gemau hyn ond yn debygol o gael eu cynnal unwaith neu ddwywaith yr wythnos yn ystod y tymor pêl-droed ac am gyfnod gweddol fyr bob tro, ac o'r herwydd nid ystyrir bod lefelau'r sŵn a styrbans am fod mor sylweddol fel y byddai hynny cyfiawnhau gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

- Bydd asesiad o'r cais yn erbyn y polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu'n cael ei ddarparu ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Rhaid asesu'r cais ar ei rinweddau ei hun ac yn unol â'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu. Nid yw'n hollol gywir i ddweud y byddai'r datblygiad yn arwain at golli tir amaethyddol cynhyrchiol oherwydd mae natur y cais yn golygu y gellid ei ddefnydd amaethyddol yn rhwydd.

- Bydd asesiad ynghylch derbynioldeb ac effeithiau gweledol y defnydd y bwriedir ei wneud o'r safle'n cael ei ddarparu ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Nid oes unrhyw gyfleusterau'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais a fyddai angen caniatâd cynllunio beth bynnag. Mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y cais fel y cafodd ei gyflwyno ac nid ar sail yr hyn a all ddigwydd yn y dyfodol. Serch hynny, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi mynegi pryderon ynghylch unrhyw ddatblygiadau pellach posib ar y safle a chynigir gwneud gwaith plannu/tirlunio ar hyd y ffin gydag ochr y ffordd a all liniaru yn derbyn unrhyw ddatblygiad pellach. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd hyn fel derbyniad o unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol oherwydd byddai'n rhaid eu hasesu ar eu rinweddau eu hunain.

- Rhaid asesu'r cais a phenderfynu arno ar sail yr hyn a gyflwynwyd ac ar ei rinweddau ei hun ac yn unol â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu. Mae polisïau'r cynllun datblygu sy'n berthnasol i'r math yma o ddatblygiad yn dweud bod rhaid cael lle parcio digonol ar y safle. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol fod maes parcio ar gyfer 49 o geir ar dir cyfagos wedi cael ei wrthod; mae'r cais hwn fodd bynnag yn un i newid defnydd tir yn gae chwarae gyda lle parcio cysylltiedig yn hytrach na maes parcio yn unig fel y cais ar y safle cyfagos. Ymhellach, ac yn wahanol i'r cais ar y safle cyfagos, nid oes unrhyw gynnig i ddarparu unrhyw fath o lain galed yn y lle parcio a byddai'r cerbydau'n parcio ar y cae fel y mae. O'r herwydd, nid yw'r rheswm y gwrthodwyd y cais ar y safle cyfagos yn berthnasol i'r cais hwn.

- Mae'r cais yn un i ddefnyddio'r tir fel cae chwarae er budd y gymuned gyfan ac nid yn unig ar gyfer tîm pêl-droed lleol. O'r herwydd, nid yw'r ffaith nad oes tîm pêl-droed lleol yn yr ardal ar hyn o bryd yn berthnasol i'r penderfyniad ar y cais hwn.

- Nid yw'n anghyffredin i'r ddaear fynd yn wlyb iawn ar ôl cyfnodau o law trwm ac mae hyn yn wir am gaeau chwarae ar hyd a lled yr ynys ac ymhellach draw. Mae'n arfer gyffredinol i'r cae gael ei archwilio cyn unrhyw gemau pêl-droed sydd wedi eu trefnu er mwyn asesu a yw cyflwr y cae yn addas ac yn ddiogel i chwarae arno ac mae gemau'n cael eu canslo/gohirio'n aml am resymau iechyd a diogelwch pan fônt dan ddŵr. Nid oes unrhyw waith draenio'n cael ei gynnig fel rhan o'r cais.

- Nid yw'r ardal lle mae safle'r cais mewn unrhyw ardal sydd yn hysbys fel ardal risg llifogydd neu sydd wedi ei dynodi felly. Beth bynnag, nid ystyrir y byddai'r defnydd o'r tir fel cae chwarae heb unrhyw fwiad i osod lleiniau caled neu ddatblygiadau gweithredol eraill (ac eithrio'r pyst gôl a'r fynedfa newydd) yn arwain at gynnydd yn y risg llifogydd yn yr ardal. Cydnabyddir bod y safle wedi'i leoli'n ymyl y gwaith trin carthffosiaeth ac mae'r gwrthwynebwyr wedi cyfeirio at ddigwyddiad yn y

gwaith carthffosiaeth flynyddoedd yn ôl a arweiniodd at lifogydd a llygredd yn y cae a bod y cae wedi ei farcio fel un â 'issues'. Wedi ymholi gyda Dŵr Cymru, maent wedi cadarnhau nad ydynt yn ymwybodol o unrhyw ddigwyddiadau llifogydd neu lygredd ar eu ffeiliau. Mae'r cyfeiriad at 'issues' yn cyfeirio at ardaloedd lle mae dŵr yn dod allan o'r tir o ffynonellau dan y ddaear ac nid yw'n gyfeiriad at 'issues' neu broblemau yn y lleoliad, mae'r gair 'issues' felly wedi cael ei gamddehongli.

- Ac eithrio'r 2 bostyn gôl a'r fynedfa newydd, nid oes unrhyw ddatblygiad gweithredol arall yn rhan o'r cais sydd, yn sylfaenol, yn un i newid defnydd tir. Nid ystyrir y byddai'n uno pentref Niwbwrch a phentref bach Penlon – byddai'r ddau bentref yn aros fel dwy ardal hynod ac ar wahân.

- Mae Deddf Diogelwch Caeau Chwaraeon 1975 yn ymwneud â stadiymau chwaraeon mawr a fedr ddal 10,000 neu fwy o wylwr ac mae adran 26 rhan III Deddf Diogelwch Tân a Diogelwch Llefydd Chwaraeon 1987 yn cyfeirio at gaeau chwaraeon sy'n darparu lle gwyllo dan orchudd mewn standiau lle mae pob stand yn gallu dal 500 neu ragor o wylwyr. Nid yw'r naill na'r llall yn berthnasol yng nghyd-destun y cais hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth, am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol i newid defnydd tir yn gae chwarae ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd.

Nid yw'r ffaith y cyflwynwyd y cais yn ôl-weithredol naill ai yma nac acw o ran penderfynu arno. Nid yw'n drosedd i wneud gwaith datblygu heb, yn y lle cyntaf, gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf Cynllunio sy'n caniatáu ar gyfer cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio yn ôl-weithredol.

Dywedir ym Mharagraff 6, Nodyn Cyngor Technegol 9: Camau Gorfodaeth Cynllunio: wrth ystyried camau gorfodi, y mater pwysicaf ar gyfer yr awdurdod cynllunio lleol ddylai fod p'un a fyddai torri'r rheolau cynllunio yn effeithio mewn ffordd annerbyniol ar amwynder cyhoeddus neu'r defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n haeddu cael eu diogelu er lles y cyhoedd. Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau cynllunio sydd wedi'u torri; mae'n amhriodol fel arfer cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheolau dibwys neu dechnegol nad yw'r peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio ac nid cosbi'r sawl sy'n eu torri. Hefyd, ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer, ond sydd, fel arall, yn dderbyniol.

Dywed Polisi 1, Cynllun Lleol Ynys Môn y bydd y Cyngor yn penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â pholisïau a chynigion yn y Cynllun hwn. Wrth ystyried ceisiadau cynllunio bydd y Cyngor yn rhoddi sylw i'r meini prawf a restrir, gan gynnwys :

- Hwylustod y methodig.
- Yr effaith ar batrymau teithio cerddwyr a cherbydau gan gynnwys y defnydd a wneir o gludiant cyhoeddus, llwybrau cyhoeddus a beics.
- Llygredd a phroblemau niwsans.
- I ba raddau y mae lleoliad, graddfa, dwysedd, gosodiad ac edrychiad, gan gynnwys defnyddiau allanol yr adeilad, yn gweddu i gymeriad yr ardal.
- Tirlunio digonol a phriodol.
- Ei effaith ar bleserau preswylwyr tai.
- Pwysigrwydd sicrhau fod mynedfa'r cerbydau, y ffyrdd at y safle a'r cyfleusterau parcio yn ddiogel ac yn ddigonol.
- Diogelu'r tir amaethyddol gorau a'r math o dir y gellir gwneud sawl defnydd ohono.

Mae Polisi 14, Cynllun Lleol Ynys Môn yn ymwneud â Chyfleusterau Adloniant a Chymunedol a dywed y bydd y Cyngor yn caniatáu cyfleusterau hamdden ac adloniant fel y dangosir hynny ar y map cynigion... Rhoddir caniatâd hefyd i gynlluniau eraill pan fo'r rheini :-

- i. Yn ychwanegu at safon ac at nifer y cyfleusterau i breswylwyr lleol ac i ymwelwyr;
- ii. Yn lleihau'r pwysau ar ardaloedd gydag amgylchedd mwy sensitive;

- iii. Yn ychwanegu at y cyfle i'r cyhoedd gael mynediad i ardaloedd y maent o werth adloniadol.

Ym Mholisi 26, Cynllun Lleol Ynys Môn dywedir y disgwylir y bydd pob cynnig i ddatblygu yn cynnwys digon o le addas i barcio ar y safle.

Dywed Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn: Ac eithrio'r Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol a'r tir hwnnw sydd y tu mewn i ffiniau trefi a phentrefi y ddiffinnir hwy yn y Cynllun, mae'r Ynys wedi ei dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig. Yn y cynigion i ddatblygu yn yr Ardal Tirwedd Arbennig bydd rhaid rhoddi sylw arbennig i gymeriad neilltuol yr ardal y mae'r cynnig ynnddi. Wrth ystyried effaith unrhyw gynnig ar y tirwedd bydd raid i'r Cyngor, cyn rhoddi caniatâd, fodloni ei hun fod modd ffittio'r datblygiad i mewn i'r tir o gwmpas heb wneud niwed annerbyniol i gymeriad y dirwedd yn gyffredinol a gwna'r Cyngor hyn cyn rhoddi caniatâd cynllunio.

Dywed Polisi CH1 Cynllun Fframwaith Gwynedd y caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau adloniannol a thwrystaidd lle bônt yn cyd-fynd â'r fframwaith polisiau yn y cynllun hwn sy'n anelu at greu gwaith a diogelu'r amgylchedd a'r gymuned leol.

Dywed Polisi CH10 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd y Cyngor Sir yn cefnogi datblygu'r atyniadau ymwelwyr a'r cyfleusterau adloniant yng nghefn gwlad sy'n gydnaws â diwylliant, hanes ac amgylchedd naturiol Gwynedd, yn cynnig mwy o gyfleusterau pob tywydd i ychwanegu at atyniadau naturiol presennol y sir, ac nad ydynt yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd a'r gymuned leol.

Dywed Polisi D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd y tu allan i Barc Cenedlaethol Eryri a'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol bydd awdurdodau cynllunio lleol yn nodi ardaloedd gwarchod y tirwedd, gan gynnwys y rhai a welir ar y deiagram allweddol er mwyn gwarchod eu nodweddion, gan dalu sylw gofalus i gymeriad arbennig pob lleoliad wrth ystyried cynigion datblygu. Er mwyn lleihau ei effaith, ni chaniateir datblygiad oni fydd yn medru ymdoddi'n foddhaol i'r dirwedd.

Dywed Polisi D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd lleoliad, gosodiad a dyluniad gofalus yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar unrhyw geisiadau i ddatblygu er mwyn lleihau ar unrhyw effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd.

Dywed Polisi D7 Cynllun Fframwaith Gwynedd yr annogir cadw mewn defnydd amaethyddol y tir a ddsberthir ar raddfeydd 1, 2 a 3a a hynny trwy reoli datblygu

Dywed Polisi D32 Cynllun Fframwaith Gwynedd y dylai pob cais cynllunio dalu sylw dyledus i ymddangosiad ei leoliad, a chynnwys cynigion i ddarparu cynlluniau tirweddu addas lle bo hynny'n briodol

Dywed Polisi FF12 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd y Cyngor Sir yn delio â'r ddarpariaeth barcio fydd ei hangen mewn cysylltiad â phob math o ddatblygiad, ailddatblygiad neu newid defnydd, yn ôl y safonau cyfredol priodol. Bydd y safonau hyn yn berthnasol i fath a dwysedd y datblygiad arfaethedig, ei leoliad, a gallu'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos i ddelio â chynnydd yn llif y traffig

Mae Polisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn darparu canllawiau o ran rheoli datblygu ac yn dweud bod angen ystyried y meini prawf a restrwyd sy'n cynnwys:

- ddarpariaeth ddigonol ar gyfer pobl ag anableddau a gofynion deddfwriaeth anabled
- yn rhoi ystyriaeth i'r effaith ar batrymau teithio cerddwyr a cherbydau gan gynnwys defnyddio cludiant cyhoeddus, hawliau tramwy cyhoeddus a seiclo
- yn lleihau llygredd neu broblemau niwsans, ac yn ystyried rheoli gwastraff yn gynaliadwy;
- ddim yn achosi niwed **sylweddol** i pobol, mwynderau cyffredin, mwynderau preswyl ar amgylchedd
- yn meddu ar fynediad digonol ar gyfer cerbydau a bod y ffordd sy'n arwain at y safle yn ddiogel ac yn ddigonol, ac y gall y rhwydwaith priffyrdd derbyn y drafnidiaeth a grëir ;
- yn diogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas
- yn diogelu a gwella cyfanrwydd a pharhad yr amgylchedd, gan gynnwys safleoedd archeolegol, nodweddion y tirlun a choridorau megis waliau sych, cloddiau, gwrychoedd, coed, pyllau ac afonydd.

Dywed Polisi TR10 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y disgwylir i gynigion datblygu gydymffurfio

â'r safonau lleoedd parcio ar gyfer cerbydau modur a beiciau.

Ym Mholisi TO11 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y bydd y Cyngor yn caniatáu cyfleusterau chwaraeon a hamdden fel a ddangoswyd gan gynigion FF2 i FF11 a FF22.

Fe ganiateir cynigion ar gyfer cyfleusterau chwaraeon a hamdden, a gwelliant a'r ailddatblygu a wneir i ganolfannau hamdden a chyfleusterau chwaraeon presennol, er mwyn diwallu anghenion hamdden y preswylwyr a'r ymwelwyr cyn belled ac nad yw'r cynnig yn achosi niwed **sylweddol** i fwynder preswyl a gweledol.

Ym Mholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dyweddir y bydd rhaid i ddatblygiad weddu i'r hyn sydd o'i amgylch heb niwed **sylweddol** i'r Ardaloedd Cymeriad Tirwedd.

Mae Pennod 11 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) yn ymwneud â Thwristiaeth, Chwaraeon ac Adloniant ac yn hyrwyddo darparu cyfleusterau chwaraeon ac adloniant mewn lleoliadau priodol, mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi datblygu chwaraeon ac adloniant a'r amrediad eang o weithgareddau hamdden sy'n annog gweithgarwch corfforol ac yn cydnabod bod y gweithgareddau hyn yn bwysig o safbwynt llesiant plant ac oedolion a bywyd cymdeithasol ac economaidd Cymru.

Mae'r cyngor a'r canllawiau sydd yn Nodyn Cyngor Technegol Rhif 16: Chwaraeon, Adloniant a Llecynnau Agored yn anelu at integreiddio ymhellach y cysylltiadau rhwng iechyd a lles, chwaraeon a gweithgarwch adloniant a datblygiad cynaliadwy yng Nghymru drwy ddatblygu canllawiau defnydd tir yn unol â'r polisïau sydd wedi eu gosod ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Fel y gellir nodi o'r cyfeiriadau uchod at bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, rhoddir cryn bwyslais ar, a chefnogaeth i, ddatblygiadau sy'n darparu cyfleusterau ar gyfer twristiaeth, chwaraeon ac adloniant ar yr amod wrth gwrs fod datblygiadau o'r fath yn dderbyniol o safbwynt lleoliad, tirwedd a'u heffaith weledol, yr effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl, hygyrchedd a phrifyrdd, ystyriaethau trafnidiaeth a thraffig.

Gellir sefydlu felly bod yr egwyddor o ddatblygu cae chwarae yn dderbyniol a'r cwestiwn felly yw a ydyw defnydd o'r fath yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Mae safle'r cais wedi ei leoli yn ardal Penlon, nid ymhell o bentref Niwbwrch ac mae'n ymwneud â newid defnydd tir amaethyddol yn gae chwarae.

Ychydig iawn o waith datblygu ffisegol fydd yn cael ei wneud mewn perthynas â'r datblygiad hwn – codi 2 o byst gôl a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac o'r herwydd, nid ystyrir bod y datblygiad yn cael effaith sylweddol neu andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ystyrir felly, mai ychydig iawn o effaith gaiff y datblygiad o safbwynt gweledol. Yn ychwanegol at hyn, mae'r cais yn cynnwys cynllun plannu/tirlunio ar hyd y ffin gydag ochr y ffordd a bydd hynny'n gwella'r dirwedd a'r amgylchedd bioamrywiaeth ac i ryw raddau, yn sgrinio'r datblygiad a'r gweithgareddau a gynhelir yno o'r ffordd fawr.

Codwyd pryderon ynghylch effeithiau'r defnydd ar fwynderau cyffredinol a phreswyl o safbwynt y sŵn a'r styrbans y bydd y gweithgareddau ar y safle yn eu hachosi. Yn ôl polisïau'r Cynllun Datblygu, rhaid ystyried effaith datblygiadau ar fwynderau cyffredinol a phreswyl a'r prawf ydyw a fydd y datblygiad yn achosi niwed **sylweddol** ai peidio. Mae'r anheddau agosaf at y safle oddeutu 150 metr i ffordd a rhagwelir y bydd rhywfaint o sŵn a styrbans o'r safle pan mae'n cael ei ddefnyddio, yn arbennig yn ystod gemau pêl-droed sydd wedi cael eu trefnu. Serch hynny, nid yw'r gemau hyn ond yn debygol o gael eu cynnal unwaith neu ddwywaith yr wythnos yn ystod y tymor pêl-droed ac am gyfnod gweddol fyr bob tro, ac o'r herwydd nid ystyrir bod lefelau'r sŵn a styrbans am fod mor sylweddol fel y byddai hynny cyfiawnhau gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

Yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu, rhaid ystyried cynaliadwyedd lleoliad y safle a'i effeithiau ar batrymau teithio modurwyr a cherddwyr, gan gynnwys y defnydd a wneir o gludiant cyhoeddus, hawliau tramwy cyhoeddus a beicio.

Mae'r safle yn ymyl priffordd yr A4080 ac o fewn pellter cerdded i'r pentref – mae ychydig dros hanner cilometr i ganol y pentref ac mae troedffordd i gerddwyr yn ei gysylltu gyda'r pentref. Mae'r safle hefyd yn hwylus i feicwyr a chlodiant cyhoeddus gyda dau safle bws yn agos iawn.

O'r herwydd, ystyrir bod y safle'n gynaliadwy o ran lleoliad a hygyrchedd a'i fod yn hwylus i bobl a chanddynt anableddau ac y byddai darparu cyfleuster o'r fath yn y lleoliad hwn yn gwneud i ffwrdd â'r angen i bobl deithio ymhellach draw i ddefnyddio cyfleusterau o'r fath.

Roedd y cais fel y cafodd ei gyflwyno'r wreiddiol, yn bwriadu defnyddio'r fynedfa bresennol i'r cae, fodd bynnag, oherwydd pryderon a godwyd gan yr Adran Briffyrdd ynghylch gwelededd is-safonol, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar gyfer mynedfa newydd i gerbydau yng nghornel orllewinol y cais sy'n darparu gwelededd digonol. Yn ychwanegol at hyn, dangoswyd y gellir darparu lle parcio digonol yn y cae mae'r cynllun a gyflwynwyd yn dangos 10 o fannau parcio, ond gallai darparu am fwy petai angen. O'r herwydd, mae trefniadau mynediad a pharcio'n ddigonol ac nid oes gan yr adran briffyrdd unrhyw wrthwynebiad ar yr amod y rhoddir amodau ar y caniatâd.

Codwyd pryderon ynghylch colli tir amaethyddol ac rwy'n ymwybodol o'r ffaith bod polisïau'r cynllun datblygu yn annog gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Mae'r cais yn golygu newid defnydd rhan o gae amaethyddol, oddeutu 1.7 hectar ohono. Nid yw'r tir yn rhan o fferm amaethyddol weithredol ac fe'i prynwyd, ynghyd â chae cyfagos, gan yr ymgeiswyr yn 2014. Mae'r tir wedi ei gategoreiddio fel tir o ansawdd cymedrol ac nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu y buasai colli'r darn weddol fychan hwn o dir amaethyddol yn niweidiol i'r sector amaethyddol. Ymhellach, mae natur y defnydd yn golygu y byddi'n hawdd dychwelyd y tir i ddefnydd amaethyddol.

O'r herwydd, mae rhywfaint o wrthdaro ym mholisïau'r cynllun datblygu sy'n ceisio cefnogi datblygiadau chwaraeon ac adloniant ac, ar yr un pryd, warchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Oherwydd bod y cais yn ymwneud â darn weddol fychan o dir amaethyddol o ansawdd cymhedrol, ystyrir, wedi pwyso a mesur, bod y polisïau yn y cynllun datblygu sy'n ymwneud â datblygiadau hamdden ac adloniant a'r manteision o safbwynt iechyd a lles y gymuned leol, yn gorbwyso colli'r darn bychan hwn o dir amaethyddol.

7. Casgliad

Ystyrir bod newid defnydd y tir yn gae chwarae, ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd yn dderbyniol. Nid ystyrir y byddai defnyddio'r tir fel cae chwarae yn cael effaith sylweddol neu niweidiol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ychwaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) O fewn 6 mis i dyddiad y caniatad hwn, bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun a gyflwynwyd a rhoddir caniatâd iddo yma oni bai y gytunwyd fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(03) Bydd y lle parcio a ddangosir ar y cynllun a gwflwynwyd ar gael i'w ddefnyddio cyn cychwyn ar y ddefnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd rhaid cadw'r lle parcio i'r ddibenion hyn yn unig.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(04) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(05) O fewn mis o'r fynedfa a ganiateir yma'n cael ei defnyddio am y tro cyntaf, bydd y fynedfa gyfredol sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei chau'n barhaol drwy adfer y wal derfyn gerrig oni bai y cytunir fel arall ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(06) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a'r chynllun a gyflwynwyd ar y 01.08.2016 – Rhif Cynllun AL.0.9. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn dyddiad y caniatad hwn. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(07) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 45C84M/ENF a restrir isod.

Rhif Dogfen / Cynllun	Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad Cynllun
-	27.11.2015	Cynllun Lleoliad
-	27.11.2015	Datganiad Dylunio a Mynediad
AL.0.9	01.08.2016	Cynllun Bloc

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisiâu Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8)

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Adloniant a Llecynnau Agored

Cymru'n Un – Rhaglen Flaengar ar gyfer Llywodraeth Cymru (Mehfin 2007)

Pobl, Lleoedd, Dyfodol – Cynllun Gofodol Cymru 2008 (diweddariad)

Dringo'n Uwch: Strategaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer Chwaraeon a Gweithgarwch Corfforol (Ionawr 2005)

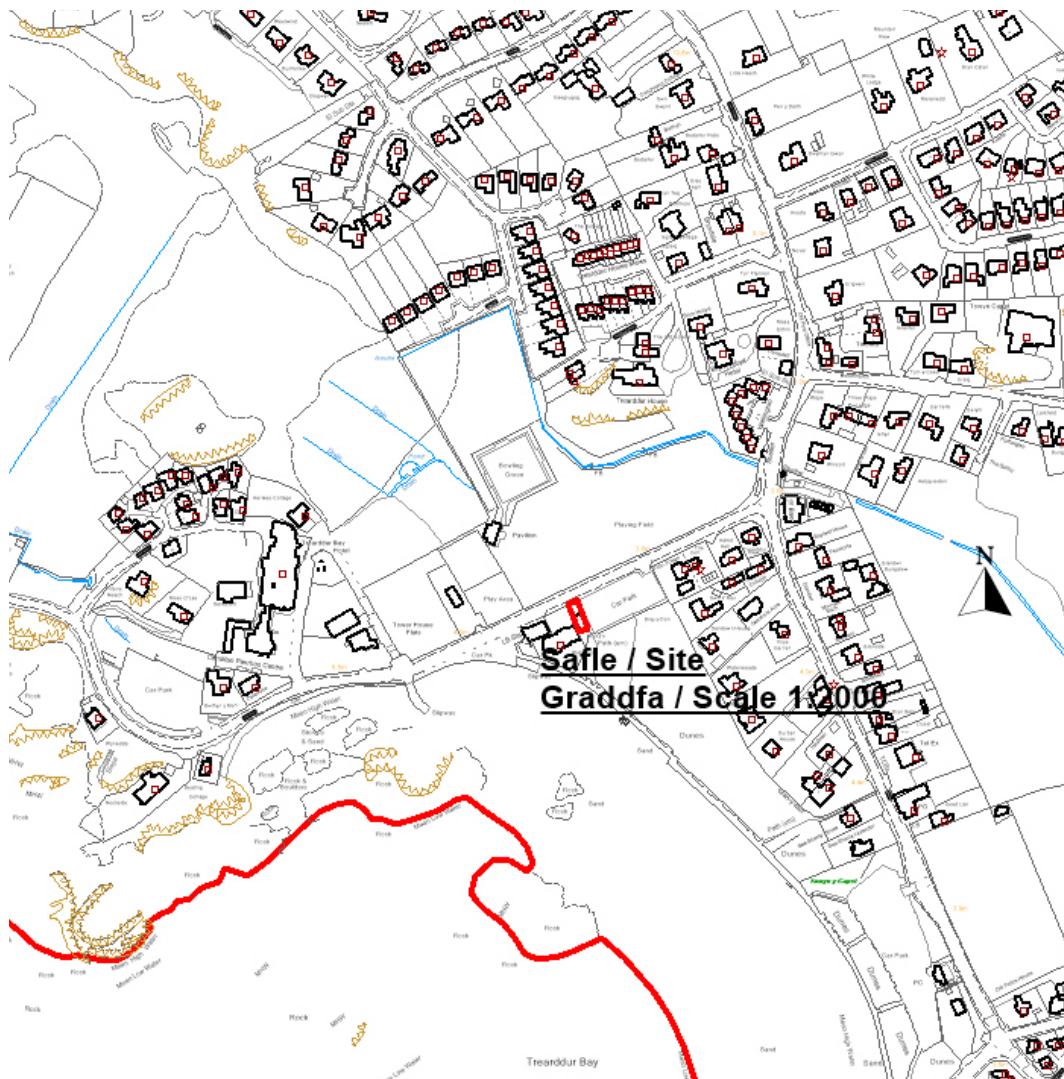
Rhif y Cais: **46C530B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss L Bibby

Cais llawn i ddymchwel siop presennol ynghyd a chodi siop newydd yn ei le yn / Full application for the demolition of the existing shop together with the erection of a new shop in its place at

The Old Boat House, Lon Isallt, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle yn yr ardal o flaen y traeth yn Lôn Isallt, Trearddur. Mae'r safle yn ymyl maes parcio cyhoeddus, Bwyty'r Waterfront a Gorsaf y Bad Achub. Mae llwybr cyhoeddus yn ymyl y safle. Mae'r adeilad presennol yn cynnwys uned fanwerthu unllawr.

Mae'r cynnig yn un i ddyrchwyl y siop bresennol ynghyd ag adeiladu siop ddeulawr newydd ar yr un ôl-troed â'r siop bresennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 19 – Siopa

Polisi 26 – Safle Maes Parcio

Polisi 28 - Llif Llanw

Polisi 31 - Tirwedd

Polisi 36 - Datblygiad ar yr Arfordir

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Cyflogaeth

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D5 - Datblygiad ar yr Arfordir

Polisi D29 – Dyluniad

Polisi D32 – Tirwedd

Polisi FF12 – Safle Maes Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EP8 – Cyflogaeth

Polisi EP9 – Cyflogaeth

Polisi TR10 - Safle Maes Parcio

Polisi EN1 - Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Galw i fewn oherwydd pryderon gyda graddfa, gall yr adeilad ei

drawsnewid yn annedd preswyl yn y dyfodol.

Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Jeffery Evans - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim argymhelliad

Llwybr Cyhoeddus – Dim sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau Cyffredinol

Dwr Cymru - Sylwadau

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig drwy osod rhybudd ar y safle, cylchreddeg llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos ac, yn ogystal, rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 01/07/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi cael eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C530 - Cais llawn ar gyfer dymchwel y siop bresennol ynghyd a chodi siop newydd dau lawr yn Old Boathouse, Lon Isallt, Bae Trearddur Caniatau 29/01/2014

46C530A - Cais llawn i ddymchwel siop presennol ynghyd a chodi siop newydd yn ei lle yn Old Boathouse, Lon Isallt, Bae Trearddur Tynnu'n Nôl 23/07/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i ddymchwel y siop bresennol ynghyd â chodi siop newydd ddeulawr ar yr un ôl-troed â'r siop bresennol. Mae dyluniad y siop yn sylfaenol; fodd bynnag nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar gymeriad yr ardal o'i chwmpas i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol. Mae adroddiad rhywogaeth a ddiogelir wedi'i gyflwyno ac yn dderbyniol.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael effaith ar gymeriad yr ardal o'i gwmpas, yr ardal arfordirol na'r eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae pryder ynglyn a phosib newid defnydd yr adeilad yn y dyfodol. Mae'r cais wedi ei wneud at ddefnydd siop. Bydd unrhyw gais i newid y defnydd yn y dyfodol yn cael ei benderfynnu ar ei rinweddau ei hun.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	23/05/2016	Datganiad Dyluniad ac Mynedfa
-	23/05/2016	Prif Cynllun

o dan cais cynllunio rhif 46C530B.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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