



**Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017**

**Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (AEA) gyda'r cais.

Cafodd y cais ei gyflwyno gyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 27 Gorffennaf 2016 gydag argymhelliad y dylai'r Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Awst, 2016, ond yn y cyfarfod dilynol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion argymhellwyd gohirio gwneud penderfyniad fel y gallai swyddogion roi sylw i wybodaeth ychwanegol.

Dyna fu'r sefyllfa hefyd yng nghyfarfodydd dilynol y Pwyllgor hyd nes y nes cyflwynwyd adroddiad i'r Aelodau yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 1 Mawrth 2017 gydag argymhelliad bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Fodd bynnag, gohiriwyd y cais yn y cyfarfod hwnnw er mwyn caniatáu ymweliad â'r safle, a hynny'n benodol mewn perthynas â'r eiddo yn Buarth y Foel. Yn y ddau gyfarfod dilynol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 5 a 26 Ebrill, 2017 gohiriwyd rhoi sylw i'r cais oherwydd cyfnod yr etholiad.

Oherwydd yr etholiadau lleol a newidiadau yn aelodaeth y Pwyllgor hwn, ailymwelwyd â'r safle ar eiddo yn Buarth y Foel ar 9 Mehefin, 2017. Defnyddiodd y Cadeirydd ei disgrisiwn i ohirio rhoi sylw i'r cais yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mehefin er mwyn caniatáu i siaradwr cyhoeddus ychwanegol gymryd rhan.

Dylid nodi y gwrthodwyd cais i alw'r cais i mewn ar gyfer penderfyniad gan Weinidogion Cymru mewn llythyr gan Lywodraeth Cymru dyddiedig 7 Mawrth 2017.

## **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r safle ar fferm Rhyd-y-Groes, ger Llanbadrig, Cemaes mewn cefn gwlad agored ar dir sydd, yn fras, hanner ffordd rhwng aneddiadau Cemaes ac Amlwch, oddeutu 1.5 km i'r de-ddwyrain o Gemaes ar arfordir gogledd Môn. Mae'r tir hwn mewn Ardal Tirlun Arbennig, mae'r AHNE 245m i'r gogledd (pwynt agosaf) yr ochr arall i'r A5025.

Daliadau amaethyddol ac ychydig o anheddau gwledig, yn bennaf, sydd ar y tir o amgylch y safle. Mae Tyn-y-Gors am y ffin â'r ochr orllewinol (ac mae Nant-y-Frân 450m i'r gogledd-orllewin o hwn). Mae Rhyd-y-Groes am y ffin â de'r safle. Mae Hafodllin Bach ac Hafodllin Fawr yn agos i dde-ddwyrain y safle, tra bo Buarth-y-Foel a Thregynrig Fawr yn agos i ran fwyaf gogleddol y safle.

Defnyddir y safle ar hyn o bryd fel tir pori amaethyddol. Fodd bynnag, mae rhan o Fferm Wynt bresennol Rhyd-y-Groes o fewn ffin safle'r cais. Yn wreiddiol, roedd 24 tyrbîn yn y fferm wynt, wedi'u codi yn 1993 (bellach 22 tyrbîn sydd ar waith), gyda phob un yn mesur 46m i flaen yr esgyl. Mae fferm wynt Rhyd-y-Groes yn nodwedd sy'n hawlio'r tirlun o amgylch y safle.

Bwriad y cais yw gosod casgliad o baneli ffotofoltäig solar yn mesur 1m x 1.65 ar ongl o 15-30 gradd a dim uwch na 3m a fydd yn cysylltu â'r grid cenedlaethol. 89.4 hectar yw arwynebedd safle'r cais gyda'r paneli solar a'r seilwaith cysylltiedig ar oddeutu 40% o arwynebedd y safle. Bydd ôl troed y pyst cefnogi'n llai na 1% o gyfanswm arwynebedd y datblygiad.

Dylid nodi bod yr ymgeisydd wedi gostwng yr ardal ddatblygu 11.2ha ers cyflwyno'r cais, wedi iddo ystyried sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar archeoleg a phryderon swyddogion ynghylch yr effaith ar y tirlun.

Caiff hyn ei egluro yn adrannau perthnasol yr adroddiad hwn.

Bydd y gosodiad arfaethedig yn cynnwys casgliad o baneli ffoltofoltäig solar annibynnol ar y tir, a fydd â'r gallu i gynhyrchu hyd at oddeutu 49.99MW. Bydd y gosodiad yn dawel pan fydd ar waith ac ni fydd ei rannau'n symud. Bydd yn cysylltu â'r rhwydwaith dosbarthu trydan lleol ac yn cynhyrchu digon o drydan ar gyfer 15,500 o gartrefi bob blwyddyn, sydd bellach yn cyfateb i hanner cartrefi Môn. Dros oes y prosiect byddir yn arbed 612,000 tonnelli o CO<sub>2</sub>, sy'n cyfateb i dynnu 14,000 o geir oddi ar y ffordd.

Dylid nodi fod cangen Ynys Môn o'r Ymgyrch ar gyfer Diogelu Cymru Wledig yn dweud yn ei gohebiaeth:

"Some renewable sources of energy do not deliver a consistent supply of electricity. Their generation varies with the weather so as dependence on them has grown, so has the need for reliable back-up generation to ensure that the lights do not go out. Ensuring this back-up is available has added to consumers' bills."

Mae hefyd yn dweud: "only supportive statistics have been included in the report, not the basic factual information upon which decisions such as this should be made. This factual information is of paramount importance when there are conflicting planning policies, as there are in this case, between the conservation and enhancement of landscape character and the provision of renewable energy. The lack of basic factual information means the Officer's report is not balanced".

Bydd modd cael mynediad gweithredol ar gyfer cynnal a chadw wrth fynd ar hyd y pwynt mynediad ger Fferm Rhyd-y-Groes (hwn fydd y prif bwynt mynediad yn ystod y gwaith) a chedwir y pwynt mynediad ym Muarth-y-foel hefyd i'w ddefnyddio'n ôl y galw.

Caniateir i ddefaid bori rhwng y paneli solar ac o danynt.

Bydd y gosodiad hefyd yn cynnwys y seilwaith cysylltiedig a ganlyn:

Ffyrdd mynediad graean

Tirlunio, codi cloddiau a phlannu.

Pyst a ffens weiren ddiogelwch ar hyd y gwrychoedd.

Camerâu goruchwyllo.

Is-orsafodd Gwrthdroi Ffoltofoltäig Solar

Lle caeedig o amgylch yr Is-orsaf (ar gyfer cysylltiad â'r grid) sy'n cynnwys:

32 o storfeydd batris amlwythedig ac wyth uned wrthdro;

Offer cysylltu â'r grid yn cynnwys trawsnewidyddion ac offer switsio ac offer ategol.

Offer switsio ac offer ategol.

Gwaith ceblo yn mynd o'r paneli/gwrthdrowyr (bydd hyn yn mynd i'r is-orsaf trwy rwydwaith o ffosydd bas a gânt eu hól-lenwi.)

Bydd trydan yn rhedeg trwy gebl o'r safle gan ymgwymerwyr statudol dan eu hawliau datblygiad a ganiateir nhw.

## **2. Mater(ion) Allweddol**

Mae Datganiad Amgylcheddol ynghlwm wrth y cais ac mae hyn y fodd i gynorthwyo'r bwriadau. Yn sgil trefn sgopio a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyflwyno barn sgopio (Gorffennaf 2015), roedd y datganiad amgylcheddol yn cynnwys y materion a ganlyn, tirlun ac effaith weledol, ecoleg a

Chadwraeth Natur, Diwylliant, Treftadaeth ac Archeoleg, perygl llifogydd, hydroleg a chyflwr y ddaear. Roedd materion eraill wedi'u cynnwys ac ymdrinnir â'r rhain yn rhywle arall yn yr adroddiad hwn.

Nod yr Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yw gwarchod yr amgylchedd trwy sicrhau y bydd awdurdod cynllunio lleol, pan fydd yn penderfynu caniatáu prosiect cynllunio ai peidio ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr amgylchedd, yn gwneud hynny gan wybod am yr effeithiau sylweddol tebygol a'i fod yn ystyried hyn wrth wneud penderfyniad.

### **3. Y Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993)**

Mabwysiadwyd Cynllun Fframwaith Gwynedd (y Cynllun Fframwaith) yn 1993 ac mae'n darparu polisi a chanllawiau cynllunio strategol ar gyfer datblygu yng Ngwynedd a Môn am y cyfnod rhwng 1991 a 2006. Yn y Cynllun Fframwaith cyflwynir y polisiau cyffredinol allweddol fel fframwaith ar gyfer y polisiau mwyaf manwl yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r Cynllun Fframwaith yn un rhan o'r Cynllun Datblygu ar gyfer Môn ac mae, felly, yn ystyriaeth gynllunio o bwys wrth benderfynu ar y cais hwn.

Yn ôl polisi C7 bydd rhagdybiaeth o blaid bwriadau ynni adnewyddadwy, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal leol yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. Dylai Asesiad o'r Amgylchedd fod yn rhan o'r bwriadau lle bo'n berthnasol.

Yn ôl Polisi D4 bydd lleoliad, lleoli a dyluniad gofalus yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar yr holl geisiadau ar gyfer datblygu er mwyn lleihau i'r eithaf ar unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd. Lle bo'n briodol, dylai datganiad amgylcheddol cynhwysfawr fod ynghlwm wrth geisiadau cynllunio yn unol â'r ddeddfwriaeth berthnasol.

Ceisio Polisi 10 sicrhau y diogelir treftadaeth o anifeiliaid a blodau gwyllt a nodweddion daearyddol a ffisiograffeg y Sir, yn enwedig felly y Gwarchodfeydd Natur Cenedlaethol, y Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfeydd RSPB, tiroedd gwlyb, safleoedd Ramsar, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig (dan Gyfarwydddeb Adar 74/409 y Gymuned Ewropeaidd), Gwarchodfeydd Natur Lleol ac ardaloedd eraill o ddiddordeb cadwraeth natur uchel.

Ceisio Polisi D15 warchod Henebion Rhestredig, ardaloedd o bwysigrwydd archeolegol a safleoedd archeolegol nad ydynt yn rhestredig ac mae'n amlygu'r angen i ymchwilio i safleoedd archeolegol o bwysigrwydd na wyddys amdano ac ardaloedd o botensial archeolegol uchel. Dylid gwneud darpariaeth ar gyfer ymateb archeolegol priodol ar gyfer safleoedd archeolegol nad ydynt yn deilwng o'u diogelu.

Yn ôl Polisi D22 caiff unrhyw ddatblygiad yn agos i adeilad rhestredig ac sy'n cael effaith ar ei leoliad neu ei gymeriad ei reoli'n ofalus.

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn (1996)**

Mabwysiadwyd Cynllun Lleol Ynys Môn (y Cynllun Lleol) yn 1996 ac mae'n rhoi dehongliad o'r polisiau yn y Cynllun Fframwaith mewn mwy o fanylder, ynghyd â darparu cyfres o Fapiau Cynigion atodol. Er bod y Cynllun Lleol yn parhau'n rhan o'r Cynllun Datblygu i Fôn, mae cyfnod y cynllun wedi dirwyn i ben ac, felly, rhoddir blaenoriaeth i ddarpariaethau Polisi Cynllunio Cymru dros gynnwys y Cynllun Lleol lle ystyrir bod gwrthdaro.

Mae pennod 2 y Cynllun Lleol yn amlinellu'r 'Strategaeth Gyffredinol' ar gyfer Môn a gefnogir gan y polisiau manylaf ar swyddi, seilwaith ffisegol a'r amgylchedd, a nodir ym Mhenodau 3-5 y Cynllun Lleol. Noda'r Strategaeth Gyffredinol ynni adnewyddadwy fel mater cynllunio allweddol i'r strategaeth roi sylw iddo ac yn ôl paragraff 2.1:

"Gyda phwyslais y Llywodraeth bellach yn cael ei roi ar gynhyrchu ynni o ffynonellau diogel, amgen, mae pwysau ar gyfer datblygiadau sy'n manteisio ar ffynonellau adnewyddadwy, naturiol (e.e. pŵer gwynt) yn debygol o gynyddu."

Mae gan y Strategaeth Gyffredinol ragdybiaeth o blaid datblygiad cynaliadwy ac mae paragraff 2.5 yn cydnabod bod angen i'r datblygiad fod yn "gynaliadwy" er mwyn cael datblygiad economaidd.

Yn ôl Polisi 1 (Polisi Cyffredinol) bydd y Cyngor yn ystyried anghenion a lles yr Iaith Gymraeg; cadwraeth ynni; yr effaith ar unrhyw safle neu ardal o ddiddordeb ecolegol, tirlunio, gwyddonol, archeolegol neu bensaernïol; i'r graddau y mae lleoli, graddfa, dwysedd, gosodiad ac edrychiad yn gweddu â chymeriad yr ardal; yr effaith ar fwynderau preswyl; a gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Datgan y polisi hwn ymhellach bod angen sicrhau bod y mynediad i gerbydau, y ffyrdd sy'n arwain at y safle a'r darpariaethau parcio'n ddiogel a digonol.

Dynoda Polisi 31 (Tirlun) yr ynys gyfan yn Ardal Tirlun Arbennig, ac eithrio'r AHNE a'r tir sy'n syrthio'r tu mewn i ffiniau'r anheddiad fel y'i diffinnir yn y Cynllun Lleol ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i fwriadau roi ystyriaeth arbennig i gymeriad arbennig y tir o'u cwmpas.

Ceisio Polisi 32 (Tirluniau) warchod coed, gwrychoedd, waliau cerrig, cloddiau a nodweddion tirlunio traddodiadol rhag datblygiadau amhriodol.

Yn ôl Polisi 39 (Safleoedd Archeolegol) bydd y Cyngor yn defnyddio'i bwerau cynllunio i sicrhau y cedwir Henebion Rhestredig a'u lleoliadau heb eu newid. Bydd safleoedd archeolegol nad ydynt yn rhestredig a'u lleoliadau sydd o bwysigrwydd digonol i fod yn deilwng o gael eu diogelu hefyd yn cael eu gwarchod. Lle mae bwriadau'n cael effaith ar weddillion archeolegol eraill nad ydynt yn rhai rhestredig ac nad ydynt yn deilwng o gael eu diogelu, gwneir darpariaeth am ymateb archeolegol priodol.

Yn ôl Polisi 41 (Diogelu Adeiladau) caiff adeiladau o ddiddordeb archeolegol a hanesyddol arbennig a'u lleoliadau eu gwarchod rhag gwaith datblygu anghydnaws, eu haltro neu eu dymchwel.

Ceisio Polisi 42 (Dyluniad) hyrwyddo dyluniad o ansawdd uchel ar gyfer bwriadau datblygu. Dylai bwriadau datblygu roi ystyriaeth benodol i amgylchedd y safle, ansawdd y gosodiad, y dyluniad a'r gorffennwaith allanol a'r ddarpariaeth a wneir ar gyfer mynediad i gerddwyr a cherdded o gwmpas.

Rhydd Polisi 45 (Ynni Adnewyddadwy) fframwaith i nodi effeithiau datblygu posib ar brosiectau ynni adnewyddadwy. I fwriad datblygu fod yn dderbyniol, dylid dangos yn glir na fydd effaith annerbyniol ar:

### **Cymeriad y Tirlun**

Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol ar gyfer cadwraeth natur;

Rhywogaethau sydd o bwysigrwydd cadwraeth natur;

Safon mwynder trigolion a thwristiaid a gwasanaethau cyhoeddus a chyfathrebu hanfodol.

Â ymhellach ym mharagraff 4.49, sy'n datgan y gall prosiectau megis cynlluniau solar wneud cyfraniad gwerthfawr i ddarpariaeth ynni diogel yn y dyfodol, yn ogystal ag arallgyfeirio sylfaen economaidd ardaloedd gwledig. Pwysleisia Paragraff 4.49 bod gan ddatblygiadau ynni adnewyddadwy rôl i'w chwarae mewn polisi ynni'r Llywodraeth yn gyffredinol trwy:

Gynorthwyo i arallgyfeirio ffynonellau'r cyflenwad trydan;

Cael gwared ag allyriadau tanwydd ffosil niweidiol, gostwng allyriadau Deuocsid Carbon a Deuocsid Swiffwr i'r atmosffer ac, felly, yn gynorthwyo'r Llywodraeth i gwrdd â'i hymrwymyiadau amgylcheddol rhyngwladol ac Ewropeaidd; a

Gostwng colledion trawsnewid yn y grid cenedlaethol.

### **Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (2005)**

Cyflwyno Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd yn 2005) flaenoriaethau strategol CSYM ar gyfer y datblygiad a defnydd arall a weir o dir ym Môn yn ogystal â'r polisïau a'r bwriadau y manylir arnynt ar gyfer datblygu. Y bwriad oedd y byddai'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymestyn dros y cyfnod 2001 i 2016.

Ar y 1af o Ragfyr, 2005 penderfynodd CSYM roi'r gorau i weithio ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (y CDU) a bwrw ymlaen i ddechrau paratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd. O'r herwydd, ni chafodd y CDU ei fabwysiadu. Er gwaethaf hynny, gall y CDU fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys, o gofio pa mor bell yr oeddid wedi mynd o ran ei baratoi. Fodd bynnag, nid oes iddo'r statws o gynllun sydd wedi'i lwyr fabwysiadu.

Amlinella Pennod 5 y CDU y 'Strategaeth Gyffredinol' ar gyfer Môn, a gefnogir gan y Polisïau a nodir ym Mhennod 7 y CDU. Mae'r Strategaeth Gyffredinol a'r weledigaeth yn rhagdybio o blaid datblygiad cynaliadwy ac un o amcanion allweddol y CDU yw:

"Hyrwyddo ac annog datblygu a defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy ac an-adnewyddadwy (pan yn briodol) a hyrwyddo datblygu a dylunio ynni-ffeithlon." (CDU, Pennod 6, Amcan 12)

Yn ôl Rhan 1, Polisi 8b (Datblygiad Ynni):

Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac anadnewyddadwy lle gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir y flaenoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glân ac adnewyddadwy, ond gellir caniatáu cynigion ar gyfer prosiectau ynni anadnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun."

Darpara Polisi Cyffredinol GP1 (Canllawiau Rheoli Datblygu) fframwaith i reoli bwriadau ar gyfer datblygiadau newydd. Caniateir datblygiad lle:

Nad yw'n achosi niwed sylweddol i bobl, mwynder cyffredinol, Mwynder trigolion a'r amgylchedd;

Mae'n gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas; ac

Mae'n diogelu a gwella cyflwr a/neu barhad yr amgylchedd, yn cynnwys safleoedd archeolegol, nodweddion tirlun a choridorau megis waliau cerrig, cloddiau, gwrychoedd, coed, pyllau ac afonydd.

Mae Polisi EN1 (Cymeriad y Tirlun) yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad weddu â'i amgylchedd heb niweidio'r Ardaloedd Tirlun Arbennig yn sylweddol.

Ceisio Polisi EN4 (Bioamrywiaeth) sicrhau nad yw datblygiad yn achosi niwed annerbyniol i fioamrywiaeth ar Ynys Môn. Rhaid dylunio datblygiadau i gynnal a, lle bo'n briodol, wella bioamrywiaeth yr amgylchedd naturiol.

Mae Polisi EN14 (Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd) yn ei gwneud yn ofynnol cael mesurau ar gyfer gwarchod a chadw coed, gwrychoedd a choetiroedd er mwyn eu cyflwyno fel rhan o fwriadau datblygu. Lle ceir gwared â choed neu wrychoedd fel rhan o ddatblygiad, fel arfer bydd yn ofynnol plannu coed yn eu lle, gan ddefnyddio'r rhywogaeth wreiddiol neu gynhenid. Bydd gwrychoedd yn cael eu gwarchod rhag datblygiad amhriodol.

Mae Polisi ENV16 (Nodweddion Tirlunio o Bwysigrwydd Mawr i Blanhigion ac Anifeiliaid) yn caniatáu datblygiad a fyddai'n cael effaith andwyol ar gyflwr neu barhad nodwedd tirlunio penodol (yn cynnwys gwrychoedd, ffosydd a mosaigau neu rwydweithiau llethrau neu gynefin cynefinoedd eraill sy'n bwysig yn lleol) lle mae modd dangos bod yr angen am y datblygiad yn amlach yn drech na'r angen i gadw'r nodweddion. Bydd rhaid wrth fesurau lliniaru a fyddai'n adfer gyflwr neu barhad y nodweddion.

**Polisi Cynllunio Lleol sydd ar Ddod**

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011-2026), Cynllun Adnau (2015). Mae Cyngor Gwynedd a CSYM wedi penderfynu paratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Môn a Gwynedd. Mae'r cynllun yn cyflwyno'r fframwaith polisi cynllunio ar gyfer defnydd tir dros gyfnod o 15 mlynedd (2011 – 2026) ac mae'n cynnwys y strategaeth gyffredinol a blaenoriaethau strategol yn ogystal â pholisïau ag ynddynt fwy o fanylion. Unwaith y caiff ei fabwysiadu, bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn Gynllun Datblygu ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Môn a Gwynedd.

Ym Mhenodau 5 a 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, amlinellir y 'Weledigaeth a'r Amcanion Strategol' a'r 'Strategaeth' ar gyfer Môn a Gwynedd, a gefnogir gan y polisïau ym Mhenod 7 y Cynllun hwn. Mae gan y Strategaeth ragdybiaeth o blaid datblygiad cynaliadwy, a bwysleisir gan yr Amcanion Strategol a pholisïau yn eu sgil, fel y nodir isod:

Ceisio Amcan Strategol 5 sicrhau fod datblygiad yn cefnogi'r egwyddor o ddatblygu cynaliadwy ac yn creu cymunedau cynaliadwy.

Ceisio Amcan Strategol 6 leihau i'r eithaf, addasu a lliniaru effeithiau newidiadau hinsawdd. Gwneir hyn trwy hyrwyddo gwaith cynhyrchu ynni adnewyddadwy a charbon isel yn yr ardal.

Yn ôl Polisi Strategol PS5 (Datblygiad Cynaliadwy), ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ddangosir eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r polisi hwn yn darparu rhestr o feini prawf y mae'n rhaid i'r bwriadau datblygu llynu wrthynt.

Yn ôl Polisi Strategol SP6 (Lliniaru ac Addasu Effeithiau Newid Hinsawdd) er mwyn lliniaru effeithiau newid hinsawdd, ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ddangosir fod bwriadau datblygu'n glynu wrth y meini prawf fel y'u rhestrir yn y polisi hwn.

Yn ôl Polisi Strategol SP7 (Technoleg Ynni Adnewyddadwy) bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau bod ardal y Cynllun, lle bynnag y bo'n bosib ac yn hyfyw, yn gweld ei photensial fel ardal arweiniol ar gyfer cynlluniau sy'n seiliedig ar dechnolegau ynni adnewyddadwy neu garbon isel trwy hyrwyddo technolegau ynni isel mewn bwriadau datblygu sy'n cefnogi gwaith cynhyrchu ynni o amrywiaeth o ffynonellau sy'n cynnwys cynhyrchu ynni solar a datblygu technoleg ynni adnewyddadwy annibynnol.

Datgan Polisi Strategol SP16 (Cadw a Gwella'r Amgylchedd Naturiol) y bydd y Cynghorau'n ymdrin â'r datblygiad er mwyn cadw a gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir amlwg ardal y Cynllun ac y gwrthodir bwriadau sy'n cael effaith adndwyol arnynt. Rhaid i fwriadau gadw mewn cof yr ystyriaethau amgylcheddol a restrir yn y polisi hwn.

Nodir ym Mholisi PCYFF1 (Meini Prawf Datblygu) restr o feini prawf y mae'n rhaid glynu wrthynt iddynt fod yn fwriadau datblygu. At hyn, ni ddylai datblygiad gael effaith annerbyniol, andwyol ar olygfeydd amlwg cyhoeddus o gefn gwlad agored, y rhwydwaith priffyrdd a mynediad i gerbydau, iechyd a diogelwch ac amwynder y trigolion lleol na defnyddiau a wneir o dir ac eiddo arall, ansawdd dŵr daear neu wyneb a'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Yn ôl Polisi PCYFF (Dylunio a Siapio Lle) bydd disgwyl i'r holl fwriadau arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lwyr i'r cyd-destun naturiol, hanesyddol ac amgylcheddol adeiledig ac yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy. Byddir yn annog dyluniad arloesol ac ynni-effeithiol. Ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ba eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol fel y'u rhestrir yn y polisi hwn.

Yn ôl Polisi PCYFF3 (Dylunio a Thirlunio) dylai'r holl fwriadau ymdoddi i'w hamgylchedd. Darpara'r polisi hwn restr o feini prawf y dylai cynlluniau tirlunio gwrdd â nhw.

Yn ôl Polisi ADN2 (Technolegau Ynni Adnewyddadwy Eraill) caniateir bwriadau graddfa fawr sydd y tu allan i ffiniau datblygu mewn amgylchiadau eithriadol lle mae yno angen dirfawr am y cynllun ac y gellir ei gyfiawnhau'n foddhaol neu bod amgylchiadau lleoliadol penodol ar gyfer lleoli'r datblygiad. Yn yr holl achosion, ni ddylai bwriadau achosi niwed annerbyniol i'r tirlun, i fioamrywiaeth, archeoleg, ac ardaloedd o werth hanesyddol na'u lleoliadau. At hyn, dylid ystyried effaith bosib effaith gronol technolegau ynni adnewyddadwy.

Yn ôl Polisi AMG2 (Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Tirlun Lleol) caniateir bwriad ar yr amod nad yw'n cael effaith andwyol ar nodweddion a rhinweddau sy'n unigryw i'r tirlun lleol o ran agweddau golygfaol, hanesyddol, daearegol, ecolegol neu ddiwylliannol. Dylid cymryd mesurau i sicrhau nad yw'r datblygiad yn achosi effaith andwyol sylweddol i gymeriad y tirlun adeiledig neu naturiol; yn methu ymdoddi i'r tiffurf a'r tirlun neu eu gwella; a cholli neu fethu ymgorffori nodweddion, patrymau, strwythurau a gosodiad traddodiadol aneddiadau a thirlun yr amgylchedd adeiledig a naturiol.

Yn ôl Polisi AMG4 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol) dylai bwriadau warchod a gwella bioamrywiaeth sydd wedi'i nodi fel un sy'n bwysig i'r ardal leol. Dylai bwriadau lynu wrth y meini prawf a restrir yn y polisi hwn. Lle bo angen, dylid cynnwys Asesiad Ecolegol sy'n amlgyr'r materion bioamrywiaeth perthnasol gyda'r cais cynllunio.

### **Polisi Cynllunio Cymru 9fed Argraffiad**

Cyflwyno Pennod 4 Polisi Cynllunio Cymru Bolisi Llywodraeth Cymru i gynllunio ar gyfer cynaliadwyedd ar draws Cymru. Un o nodau allweddol y polisi cenedlaethol yw:

“Cefnogi'r angen i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd drwy symud tuag at economi rhad-ar-garbon. Mae hyn yn cynnwys hwyluso datblygu sy'n gostwng allyriadau nwyon tŷ gwydr mewn modd cynaliadwy, yn darparu ar gyfer ffynonellau ynni adnewyddadwy a rhad-ar-garbon ar bob graddfa, ac yn hwyluso datblygiadau rhad-ar-garbon a digarbon.” Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 4.4.3)

Amylga paragraff 4.6.4 fod y cefn gwlad yn adnodd deinamig ac amlbwrpas. Cydnebydd Polisi Cynllunio Cymru bod y cefn gwlad yn chwarae rôl fel ffynhonnell ynni cynaliadwy er y dylai gael ei warchod a'i wella.

Cyflwyno Pennod 12 Polisi Cynllunio Cymru bolisi Llywodraeth Cymru ar gyfer cyflawni seilwaith a gwasanaethau ar draws Cymru. Un o nodau allweddol y polisi cenedlaethol hwn yw:

“hybu cynhyrchu a defnyddio ynni o ffynonellau adnewyddadwy a ffynonellau rhad-ar-garbon ar bob graddfa, a hybu defnyddio ynni'n effeithlon, yn enwedig fel ffordd o sicrhau datblygiadau di-garbon neu rad-ar-garbon ac i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd.” Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.1.4.)

Mae'r canllawiau hyn hefyd yn cadarnhau ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyrraedd targed y Deyrnas Unedig o 15% o ynni o ddeunydd adnewyddadwy erbyn 2020 gan ddatgan yn benodol:

“Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwmo i wneud ei rhan drwy gyflawni rhaglen ynni sy'n cyfrannu at ostwng allyriadau carbon fel rhan o'n gwaith i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd tra'n hyrwyddo lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol pobl a chymunedau Cymru er mwyn sicrhau gwell ansawdd bywyd i'n cenhedlaeth ni a chenedlaethau'r dyfodol. Amlinellir hyn yn Natganiad Polisi Ynni Llywodraeth Cymru *Ynni Cymru: Newid Carbon Isel (2012)*”. Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.8.1).

Pwysleisir y gefnogaeth am ynni adnewyddadwy ym Mharagraff 12.8.2 Polisi Cynllunio Cymru sy'n cadarnhau:

“Dylai polisiâu cynllunio ar bob lefel hwyluso cyflawni'r uchelgais a fynegir yn *Ynni Cymru: Newid Carbon Isel* a thargedau'r DU ac Ewrop ar ynni adnewyddadwy.”

At hyn, datgan y canllawiau y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol hwyluso gwaith datblygu holl ffurfiau ynni adnewyddadwy a charbon isel i symud tuag at economi carbon isel a chynorthwyo i fynd i'r afael ag achosion newid hinsawdd. . Yn benodol, mae'r canllawiau (12.8.9) yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud darpariaeth gadarnhaol trwy (ymhlith pethau eraill):

Ystyried y cyfraniad y gall eu hardal ei wneud tuag at ddatblygu a hwyluso ynni adnewyddadwy a charbon isel, a sicrhau bod polisiâu cynlluniau datblygu yn cynorthwyo i gyflawni'r cyfraniad hwn



Sicrhau bod penderfyniadau rheoli datblygu yn gydnaws â'r rhwymedigaethau cenedlaethol a rhyngwladol mewn perthynas â'r newid yn yr hinsawdd, gan gynnwys cyfraniadau at dargedau a dyheadau ynni adnewyddadwy; a chydabod y cyfleoedd amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol y gall defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy eu cynnig i gynllunio ar gyfer cynaliadwyedd

Yn ôl Paragraff 12.8.10 mae angen sicrhau

“y rhoddir sylw i rwymedigaethau statudol rhyngwladol a chenedlaethol i ddiogelu ardaloedd, rhywogaethau a chynefinoedd dynodedig a'r amgylchedd hanesyddol”.

Yn ôl Paragraff 12.8.15 bydd gwahanol ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a'r seilwaith cysylltiedig yn cael gwahanol effeithiau, gan ddibynnu ar eu math, eu lleoliad a'u graddfa. Bydd hyn yn golygu bod angen gwahanol ystyriaethau polisi a rheoli datblygu.

Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn cynnwys canllawiau sy'n ymwneud yn benodol â phenderfyniadau rheoli datblygiad ar gyfer datblygu ynni adnewyddadwy a charbon isel. Cynghora'r canllawiau y dylai datblygwyr ynni adnewyddadwy a charbon isel geisio osgoi neu, lle bo'n bosib, leihau i'r eithaf, effeithiau andwyol trwy ystyried yn ofalus leoliad, graddfa dyluniad a mesurau eraill.

Amlyga Paragraff 12.10.1 faterion y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu cadw mewn cof wrth ymdrin â datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig. Mae hyn yn cynnwys yr agweddau cadarnhaol megis cyfraniad y cynnig at fodloni targedau a bennwyd yn genedlaethol a chan y Deyrnas Unedig ac Ewrop, a'r manteision a'r cyfleoedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach. Mae hefyd yn amlygu'r angen i ystyried yr effaith ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol a'r angen i leihau i'r eithaf effeithiau ar gymunedau lleol. Amlygir materion eraill megis lliniaru a materion seilwaith e.e. cysylltiadau â'r grid a'r rhwydwaith drafndiaeth hefyd yn 12.10.1.

Â'r paragraff yn ei flaen i ddatgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol gadw'r isod mewn cof wrth benderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig -

Y cyfraniad y bydd bwriad yn ei roi wrth gwrdd â thargedau a nodwyd yn rhyngwladol, yn y Deyrnas Unedig ac yn Ewrop a'r posibilrwydd ar gyfer ynni adnewyddadwy, gan gynnwys y cyfraniad at dorri allyriadau nwyon tŷ gwydr.

### **Nodiadau Cyngor Technegol (NCT)**

NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)

Bwriad yr NCT hwn yw rhoi arweiniad ymarferol ar rôl y system gynllunio wrth iddi gefnogi gwaith creu cymunedau gwledig cynaliadwy. Yn yr NCT hwn ceir arweiniad ar sut gall y system gynllunio gyfrannu at economïau gwledig cynaliadwy, gwasanaethau gwledig cynaliadwy ac amaethyddiaeth gynaliadwy.

Mae'n pwysleisio'r angen i gefnogi pobl i weithio a byw mewn cymunedau gwledig trwy gynorthwyo i sicrhau bod modd cael cyfran uchel o ynni o ffynonellau adnewyddadwy. Yn ôl paragraff 2.1:

“Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil newid yn yr hinsawdd, er enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy”.

Â ymhellach ym mharagraff 3.7.2, gan ddatgan:

“Mae'n bosibl lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a pheycynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon a hamdden, cynhyrchu cynydu heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol.”

## NCT 8 – Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy (2005)

Bwriad yr NCT hwn yw rhoi arweiniad ymarferol ar ystyriaethau cynllunio defnydd tir ar gyfer ynni adnewyddadwy, yn cynnwys technolegau ynni adnewyddu ar y tir. Mae'r NCT hwn yn atodiad i'r polisi a gyflwynir yn Adrannau 12.8 – 12.10 Polisi Cynllunio Cymru. Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi cyhoeddi canllawiau ymarfer ychwanegol i gefnogi Polisi Cynllunio Cymru ac NCT 8, sy'n cynnwys Cyfarwyddyd Cynllunio: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel – Pecyn Cymorth ar gyfer Cynllunwyr (Chwefror 2011) a Chyfarwyddyd Ymarfer: Goblygiadau Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Medi 2015).

Ym mharagraff 1.6, datgan NCT 8 (Saesneg yn unig):

“As well as developing new sources of renewable energy which are essential to meeting the targets set by energy policy, the Assembly Government is fully committed to promoting energy efficiency and energy conservation. The land use planning system is one of a number of mechanisms which can help deliver improved energy efficiency and local planning authorities are expected to consider matters of energy efficiency when considering planning policy and applications”.

Er nad yw NCT 8 yn ymestyn fawr ddim o ran cyngor technegol rhagnodedig yng nghyswllt gosodiadau ffoltoftäig solar, mae yn ychwanegu pwyslais at eu datblygiad yn ogystal â bod yn bleidiol iddo. Noda'n benodol:

“Other than in circumstances where visual impact is critically damaging to a listed building, ancient monument or a conservation area vista, proposals for appropriately designed solar thermals and PV systems should be supported.” (NCT 8, paragraff 3.15)

Ar wahân i hyn, ni roddir cyfarwyddyd amlwg o ran lleoliad addas systemau ffoltoftäig solar. Nid oes henebion rhestredig ar y safle ei hun ac er bod yna adeilad hanesyddol i'r de o'r safle, ystyrir y bydd y cyfuniad o'i bellter a gwaith sgrinio'r safle'n sicrhau na fydd effaith andwyol ar yr adeilad hwn na'r amgylchedd ehangach ran agwedd tirlunio a gweledol. O'r herwydd, ystyrir bod bwriadau'r cais yn llwyr unol ag NCT 8.

### **Cyfarwyddyd Ymarfer**

Cyfarwyddyd Ymarfer: Goblygiadau Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Cyhoeddwyd y cyfarwyddyd ymarfer hwn yn Chwefror 2011 ac mae'n rhoi i awdurdodau cynllunio wybodaeth i'w hystyried wrth bennu ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel. Dylid darllen y cyfarwyddyd yn ychwanegol at Polisi Cynllunio Cymru (yn enwedig, felly Adrannau 12.8-12.10) ac NCT 8.

Ar gyfer pob un dechnoleg ynni adnewyddadwy a charbon isel, rhydd y cyfarwyddyd hwn drosolwg o'r prif ystyriaethau yn cynnwys cyfyngiadau technolegol ac ariannol; effeithiau a manteision amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd: mesurau dylunio, lliniaru a gwella; effeithiau newid hinsawdd ar y technolegau hyn; gyrwyr a rhwystrau ariannol perthnasol; a'r cyfleoedd ar gyfer dwyn y gymuned i mewn a goblygiadau cynllunio.

Diweddarwyd y cyfarwyddyd yn 2011 i gynnwys cyfarwyddyd ar oblygiadau cynllunio casgliad o baneli solar. Yn ôl paragraff 8.4 o'r cyfarwyddyd hwn, dylid ystyried mesurau dylunio, lliniaru a gwella casgliadau o baneli solar yng nghyd-destun yr effeithiau allweddol a ganlyn: y tirlun a'r agwedd weledol; fflachiadau a golau llachar, ecoleg, amgylchedd hanesyddol, amaethyddiaeth, hydroleg ac effeithiau cronol perygl llifogydd.

Noda Atodiad 3 o'r Cyfarwyddyd Ymarfer fod dylunio gosodiad offer, megis gosod pibelli wyneb ar gyfer ceblau ac 'esgidiau sment' ar gyfer angori i'r ddaear ymhlith mesurau lliniaru a awgrymir i osgoi effaith ar weddillion archeolegol, a hynny lle mae'n debygol y bydd effaith bosib ar nodweddion a adnabwyd o ddiddordeb hanesyddol, diwylliannol. Awgryma'r Cyfarwyddyd ymhellach y dylid agor ffos arbrofol i gadarnhau presenoldeb/absenoldeb unrhyw adnodd

archeolegol sydd wedi'i gladdu, a hynny cyn dechrau adeiladu gyda rhaglen o fonitro archeolegol yn ei le yn ystod y gwaith adeiladu.

Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel – Pecyn Cymorth ar gyfer Cynllunwyr (Medi 2015)

Cyhoeddwyd y pecyn cymorth hwn ym Medi 2015 ac mae'n rhoi i awdurdodau cynllunio fethodoleg ar gyfer datblygu sylfaen dystiolaeth gadarn i gynorthwyo yng ngwaith paratoi asesiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel yn eu hardal. Gall y wybodaeth a gesglir trwy'r cyfryw asesiadau fod yn sylfaen dystiolaeth i gynnal polisiâu ynni adnewyddadwy a charbon isel mewn cynlluniau datblygu lleol. Yn unol â hyn, rhydd y pecyn cymorth gyngor ar sut i droi canlyniadau asesiadau ynni adnewyddadwy'n bolisiâu a thargedau y cynllun datblygu lleol. Dylid darllen y cyfarwyddyd yn ychwanegol at Bolisi Cynllunio Cymru (yn enwedig, felly, Adrannau 12.8-12.10) ac NCT 8.

Yn y pecyn cymorth mae adran ar sut i asesu'r potensial ar gyfer datblygiadau ffermydd solar. Cynghora'r pecyn cymorth y dylai gwaith asesu'r capasiti posib a'r posibilrwydd o gynhyrchu trydan ar gyfer casgliadau o baneli solar yn ardal yr awdurdod lleol ystyried cyfyngiadau megis coetiroedd, llynnoedd ac afonydd, parthau llifogydd, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig, Ardaloedd Cadwraeth Arbennig, Ymgeisydd Ardal Gadwraeth Arbennig, safleoedd RAMSAR, Gwarchodfeydd Natur Cenedlaethol, Gwarchodfeydd Natur Lleol, Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfeydd Natur Morol, Henebion Rhestredig ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cynghora'r pecyn cymorth ymhellach y gallai materion a chyfyngiadau manylach ar lefel safle gael eu hasesu orau yng nghyfnod y cais cynllunio ar gyfer safleoedd unigol. Yn ystod y cyfnod hwn, gallai gwaith asesu gynnwys dadansoddiad o sensitifrwydd y tirlun, nodi'r pellter at y cyswllt priodol nesaf â'r grid trydan a pha mor agos yw at hawliau tramwy a llwybrau marchogaeth. At hyn, cynghorir awdurdodau lleol i gomisiynu gwaith i sefydlu effaith tirlunio a chronnol i gefnogi eu hasesiadau os oes rhaid.

#### 4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

**Aelodau Lleol:** Dim sylwadau

**Cyngor Cymuned Llanbadrig:** Gwrthwynebu gan ei fod yn rhy fawr a byddai modd ei weld o'r A5025 a'r AHNE.

**Cyngor Tref Amlwch:** Gwrthwynebu. Yn ystyried ei fod yn orddatblygiad ar dir amaethyddol a byddai'n cael effaith weledol.

**Cyngor Cymuned Mechell:** Yn ystyried ei fod yn rhy fawr, bydd yn niweidiol i dwristiaid a phrisiau tai.

Cafwyd 134 o lythyrau gan unigolion a sefydliadau gan gynnwys Cangen Ynys Môn o'r Ymgyrch ar gyfer Diogelu Cymru Wledig, gyda dros 70 yn rhai proforma. Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Mae'r ffigurau a ddyfynnwyd ar gyfer cynhyrchu ynni yn ffeithiol anghywir,  
Rhy fawr  
Bydd yn niweidio'r tirlun  
Bydd modd ei gweld o dai trigolion  
Gallai ddifrodi safleoedd archeolegol  
Bydd modd ei gweld am filltiroedd  
Bydd yn tynnu sylw gyrwyr  
Bydd modd i gerddwyr ei gweld  
Pryderfon ynghylch ymyriant radio  
Colli tir pori  
Cael effaith ar blanhigion ac anifeiliaid  
Ychydig o drydan y bydd yn ei gynhyrchu  
Nid oes ei hangen  
Ychydig o gyflogaeth

Dim darpariaeth ar gyfer datgomisiynu  
Materion diogelwch  
Tarfau yn ystod gwaith adeiladu  
Niweidio'r ddaear  
Bydd fflachiadau  
Nid yw yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd  
Niweidio Mwynder trigolion  
Niweidio'r diwydiant twristiaeth

Mae Ysgol Sir Thomas Jones Amlwch ac Ysgol Gynradd Cemaes wedi ysgrifennu, yn dweud:

Dim yn cefnogi nac yn gwrthwynebu ond y byddant ar eu helw o £300,000 rhyngddynt yn ystod oes y casgliad o baneli, gan nodi bod disgwyl i hyn wella perfformiad academaidd ac maent yn croesawu'r cyfraniad.

At hyn, daeth saith llythyr yn cefnogi i law, gan drigolion lleol, Undeb Ffermwyr Cymru, Rhaglen Ynys Ynni CSYM a Chyfeillion y Ddaear. Ymhlith y pwyntiau a godwyd mae:

Yn cefnogi'r Ynys Ynni  
Haul gwyd  
Yn ystyriol o'r amgylchedd  
Effaith esthetig isel  
Busnesau lleol yn elwa  
Manteision sylweddol yn drech nag ystyriaethau eraill  
Rhan naturiol a gwerthfawr o'r Ynys Ynni  
Llawer llai gweladwy na rhes o beilonau

### **Cyrff yr Ymgynghorwyd â Nhw**

**Priffyrdd** - yn argymhell amodau

**Dŵr Cymru** – amodau

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – dim gwrthwynebiad

**Ymgynghorydd Ecolegol** – dim gwrthwynebiad

**Y Weinyddiaeth Amddiffyn** – dim gwrthwynebiad

**Llywodraeth Cymru** – dim gwrthwynebiad o ran colli tir amaethyddol

Mae **Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd** wedi gwrthwynebu'r cynllun gan eu bod yn ystyried y dylid ymchwilio ymhellach (agor ffosydd) cyn penderfynu ar y cais. Fodd bynnag, yn sgil cael gwared â'r cae i'r de-ddwyrain, awgrymant amod i sicrhau cynllun o waith ymchwilio archeolegol er eu bod yn parhau i godi pryderon.

Cyfyd **Heddlu Gogledd Cymru** bryderon ynghylch traffig mewn mannau cyfyng, megis pontydd. Bydd yr ymgeisydd, fodd bynnag, yn dechrau trafodaethau i sicrhau y cedwir problemau traffig cyn ised â phosib. Gallai hyn olygu amseriad cerbydau wrth iddynt ddod at fannau cyfyng a thrafod maint a math y cerbydau a gaiff eu defnyddio. Bydd y gofyn hwn yn cael ei gynnwys yn nhelerau'r Cynllun Rheoli Traffig.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

20C310/SCR/RE – Barn sgrinio ar gyfer lleoli fferm arae heulol 40 - 50MW ar dir yn Rhyd y Groes – angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 23/6/2015

20C310A/SCO/RE - Barn sgopio ar gyfer lleoli fferm arae heulol 40 - 50MW ar dir yn Rhyd y Groes – 23/6/2015

20C102C Ffurio fferm wynt yn cynnwys 24 tyrbin (46m l flaen y llafn) gwynt a codi adeilad cysylltiad grid a gwaith cysylltiedig yn Rhyd y Groes – caniatawyd 20/11/92

20C102L/EIA/RE - Cais llawn i godi 11 o dyrbinau gwynt gyda 6 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchafswm uchder hwb o hyd at 55m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchafswm uchder i ben y llafn o hyd at 79m, a 3 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 70m, a 2 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 66m uwchben y ddaear ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan ddaear, gwelliannau i rannau o'r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r briffordd, estyniad i'r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro a ardal gwaith concrit (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt presennol) yn Rhyd y Groes – caniatawyd 21/10/16

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyrir yr isod y prif ystyriaethau cynllunio yng nghyswllt yr achos hwn.

### Egwyddor Datblygu

Mae'r polisïau a ddyfynwyd yn adran 3 yr adroddiad hwn yn dangos bod cyfoeth o gefnogaeth gan bolisi i ynni gwyrdd, yn lleol ac yn genedlaethol. Sefydla'r polisïau hyn egwyddor bwriadau ynni adnewyddadwy ac mae'n frwd dros annog y cyfryw bwriadau.

Mewn datganiad llafar ar ynni ar y 6ed o Ragfyr 2016, gwnaeth Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Amgylchedd a Materion Gwledig, Lesley Griffiths, sylw ar ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gefnogi prosiectau ynni adnewyddadwy, fel y'u cyflwynir yn 'Symud Cymru Ymlaen' sy'n cynnwys *cefnogaeth i ddatblygu mwy o brosiectau ynni adnewyddadwy*. Yn ei datganiad llafar, dywedodd Mrs Griffiths:

*“Er mwyn cyflawni ynni carbon isel diogel a fforddiadwy, mae angen cymysgedd o dechnolegau a mathau gwahanol arnom, o raddfa gymunedol i brosiectau mawr,” a “byddwn yn gwneud y mwyaf o'r rôl cynhyrchu ynni adnewyddadwy.”*

Wrth gefnogi bwriadau Llywodraeth y Deyrnas Unedig i ddirwyn i ben yn araf bach waith cynhyrchu glo di-baid erbyn 2025, dywedodd Mrs Griffiths fod *“hyn yn cynnwys cefnogi gwaith cynhyrchi ynni adnewyddadwy, megis technolegau cost isaf fel solar a gwynt.”*

### Tirlun a Gweledol

Roedd Asesiad o'r Effaith ar y Tirlun a'r Olygfa ynghlwm wrth y cais a ddangosai fod y datblygiad, er gwaethaf ei faint, wedi'i sgrinio'n dda gan ffurf y tir a'r llystyfiant ac y byddai rhagor o dirlunio a phlannu a gynigir fel rhan o'r cais yn gwella hyn.

Dangosodd y gwaith asesu a wnaed y bydd y bwriad yn anodd i'w weld o'r A5025 ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr AHNE. Caiff y casgliadau hyn gefnogaeth ymatebion Cyfoeth Naturiol Cymru a Swyddogion Tirlunio'r Cyngor i'r ymgynghoriad, sef swyddogion sydd heb wrthwynebu unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yng nghyswllt yr effaith ar yr A5025 neu'r AHNE.

Yn ôl Cyfoeth Naturiol Cymru:

*“...byddai'r bwriad yn ymddangos fel elfen fechan o'r golyfeydd panoramig i mewn i'r tir, o fewn y pellter canolog i bell. Byddai patrwm a lliw cyweiraid y fferm solar yn ymddodi'n eithaf da gyda phatrwm mosäig afreolaidd eithin a chaeau pori. O'r herwydd, nid ystyriwn y byddai'r effaith ar olygfeydd yr AHNE ac ar ganfyddiadau o harddwch naturiol yr ardal yn sylweddol.”*

Yn wreiddiol, roedd pryderon ynghylch yr effaith y câ'r cynllun ar yr ardal. At hyn, ystyriwyd nad oedd yr adroddiadau a gyflwynwyd gyda'r cais yn adlewyrchu'n gywir effaith y bwriadau. Fodd bynnag, wedi dadansoddiad helaeth o'r safle a'r casgliad o baneli ynghyd â thrafodaethau gydag asiant y datblygwr, cytunwyd i symud dau gae o safle'r bwriad.

Canlyniad hyn oedd gostwng effaith y cynllun o fannau cyhoeddus ffafriol oedd yn peri pryder, sef y Llwybr Copr.

Bydd effaith y cynllun bellach yn lleol i'r ardaloedd sydd union o amgylch y safle ac nid ymhellach draw. Mae'n anochel y bydd bwriad o'r raddfa hon yn esgor ar ryw gymaint o effeithiau andwyol a niwed. Fodd bynnag, lleol yw'r effeithiau hyn ac nid ydynt yn ymestyn y tu draw i'r ardal sydd union o amgylch y safle ac ni fyddai'r niwed yn ymestyn dros Ardal Cymeriad y Tirlun ehangach gogledd-orllewin Môn.

O ran yr effaith ar yr A5025, mae'r ymgeisydd wedi dweud:

*"Ni fydd y bwriad yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar fodurwyr. Er y gallai rhai modurwyr weld y datblygiad am ennyd, gan ddibynnu ar pa mor gyflym y maent yn teithio, dim ond am eiliad fach y bydd y datblygiad yn eu maes golwg a byddai'n cystadlu'n erbyn datblygiadau amlycach a mwy gweladwy o ran fferm wynt Rhyd-y-Groes.*

*O'r herwydd, ni fydd ambell edrychiad sydyn o'r fferm wynt yn ddigon i dynnu oddi ar gymeriad cyffredinol yr ardal a'r profiad o deithio trwy'r tirlun."*

Mae yno gytundeb mai lleol yw effeithiau'r casgliad o baneli ac nid yw'n ymestyn i'r tirlun ehangach, i'r Ardal Tirlun Arbennig nac i'r AHNE.

Yn ogystal, rhoddwyd sylw i effeithiau cronol y cynllun o'u cyfuno gydag effaith fferm wynt Rhyd y Groes a'r cynllun ailbweru a ganiatawyd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru, sy'n ymgynghorai statudol, ynghyd â swyddogion tirwedd y Cyngor wedi cadarnhau nad yw'n debygol y bydd effeithiau annerbyniol. Fodd bynnag, sicrheir gwelliannau i'r safle trwy osod amod yn unol â'r Cynllun Gwella a Rheoli Ecolegol ar gyfer y Prosiect Solar Arfaethedig Gogledd Ynys Môn a baratowyd gan Adonis Ecology.

### **Fflachiadau a Golau Llachar**

Mae celloedd y paneli ffotofoltäig wedi'u dylunio i amsugno golau ac, felly, maent yn dywyll eu lliw ac nid ydynt yn adlewyrchu fawr ddim golau. Er mwyn lleihau i'r eithaf ar niwsans effeithiau'r fflachiadau, mae'n gyffredin trin wyneb y celloedd ffotofoltäig er mwyn taflu golau a adlewyrchir mewn modd cyfartal.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu astudiaeth o fflachiadau a golau llachar sy'n dangos na fydd effeithiau annerbyniol ar fwynderau preswyl. Nid oes gan y Weinyddiaeth Amddiffyn unrhyw wrthwynebiadau diogel. Serch hynny, cynigir amod bod raid paratoi strategaeth i ddelio ag unrhyw gwynion am fflachiadau a golau llachar fel y gellir ei gweithredu.

### **Ecoleg**

Cefnogir y cais gan Arolwg o Gynefinoedd Cyfnod 1 Estynedig, sy'n rhoi asesiadau o gynefinoedd a'u nifer, eu rhywogaethau, asesiad o'u heffaith a'u heffeithiau lliniaru a chronol (gyda'r fferm wynt).

Dangosodd yr asesiad y bwriedir cael mwy o blannu a choridrau ecoleg fel rhan o'r cynllun er nad oes effeithiau sylweddol. Bydd y gwelliannau hyn yn cynyddu bioamrywiaeth yn y safle.

Mae'r manylion wedi'u hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru a Swyddog Ecolegol y Cyngor ac ni chodwyd yr un gwrthwynebiad. Yn ogystal, ystyriwyd yr effeithiau o'u cyfuno â'r cynllun ailbweru a ganiatawyd yn Rhyd y Groes ac nid oes unrhyw effeithiau annerbyniol yn codi mewn egwyddor. Fodd bynnag, cynigir mesurau diogelwch ecolegol, camau lliniaru a gwelliannau i'r safle yn y Cynllun Gwella a Rheoli Ecolegol ar gyfer Prosiect Solar Arfaethedig Gogledd Ynys Môn (Adonis Ecology) ac mae CNC yn cynnig mesurau ychwanegol, e.e. mewn perthynas â llygod y dŵr ac ysgyfarnogod ac mae'r rheini wedi eu cynnwys yn yr amodau arfaethedig.

### **Amgylchedd Hanesyddol**

Mae CADW wedi nodi dwy heneb restredig y mae'n bosib y bydd y bwriadau'n cael effaith arnynt:

Beddrod Pen y Morwyd 1 km i'r gogledd-ddwyrain  
Maen Hir Werthyr 1.1km i'r gogledd-ddwyrain

Nodant mai canolog a bychan yw'r effaith ar y rhain. At hyn, nid yw CADW'n ystyried yr effaith ar Fynydd Prys yn un i'w wrthwynebu.

Cafwyd gwaith ymchwil helaeth dros y safle a manau lle mae posibilrwydd go iawn o ddod o hyd i asedau archeolegol a nodwyd, mae'r rhain yn ne-ddwyrain y safle a gallent gynnwys man caeedig mawr yn gysylltiedig ag is-fannau caeedig llai, pyllau tebygol a chaeau. Gallai'r rhain fod yn anheddiad cyn-hanesyddol hwyr neu Rufeinig.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi gwrthwynebu'r cynllun gan eu bod yn ystyried y dylid agor mwy o ffosydd cyn penderfynu ar y cais. Mae'r tir i'r de-ddwyrain o'r safle'n bryder penodol.

### Lliniaru

Mae'r ymgeiswyr yn cynnig fel a ganlyn:

**De-ddwyrain y safle** - yn wyneb yr adnodd archeolegol posib (a nodwyd gan gyfres o anghysonderau cromlinog gan arolwg daearegol ac sydd hefyd yn ymddangos fel marciau cropiau ar luniau a dynnir o'r awyr), a dyddiad a chydlynid tebygol y gweddillion, rhagwelir bod gwerth treftadaeth y safle hwn yn rhy uchel. I liniaru unrhyw effaith andwyol, fawr, bosib, bydd y de-ddwyrain **yn cael ei heithrio** o'r datblygiad arfaethedig. O gofio sensitifrwydd tebygol y gweddillion yn y de-ddwyrain, dylid osgoi agor ffosydd, oherwydd mae effeithiau andwyol agor ffosydd, hyd yn oed os cânt eu cyfyngu, yn debygol o altro unrhyw ddyddodion a gleddir yno yn llawer mwy sylweddol na defnyddio esgidiau concrit.

**Gogledd-orllewin y safle** – wedi'u nodweddau gan systemau caeau a manau caeedig posib nad oes modd eu dyddio ag unrhyw fanylder, ond ymddengys ei fod yn amaethyddol yn wreiddiol ac felly mae'n adnodd archeolegol o werth canolog posib. I liniaru unrhyw effaith andwyol bychan posib, dylai amod wedi'i eirio'n briodol fod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio yng nghyswllt yr ardal i ymchwilio a chofnodi unrhyw faterion o ddiddordeb archeolegol dros y manau lle ceir yr effaith fwyaf (yn unol â'r cynllun ymwchwilio ysgrifenedig a gymeradwywyd [CYY]. Byddai hyn yn gostwng unrhyw effeithiau archeolegol gweddilliol i bron i ddim.

Yn ôl yr ymgeiswyr:

“Nid yw'r ymgeisydd yn dadlau bod angen gwaith ymchwilio pellach cyn dechrau datblygu'r safle.

Y cwestiwn yw pa bryd bydd y gwaith ymchwilio'n cael ei wneud.

Fodd bynnag, ystyrir bod y gwaith gwerthuso helaeth a wnaed, cyn cyflwyno'r cais a wedi hynny, yn rhoi digon o ddealltwriaeth fanwl am adnodd archeolegol y safle fel bod modd caniatáu'r cais gydag amod, gan ei gwneud yn ofynnol cwblhau ymchwiliad – dull gweithredu cwbl briodol ac un sydd wedi'i hen sefydlu wrth wneud penderfyniadau cynllunio.”

Mae “cynllun ymchwilio ysgrifenedig” (CYY) wedi'i baratoi a chytunodd Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd ag o (Fel dogfen ôl-benderfyniad).

Darpara'r CYY gynllun rheoli archeolegol sydd wedi'i fwriadu i sicrhau fod gweddillion archeolegol yn cael eu gwarchod yn briodol ac yr ymchwilir iddynt yn briodol cyn dechrau gweithio ar osod y casgliad o baneli ffoltofoltäig.

Mae'r CYY yn cynnig rhaglen o waith archeolegol a fyddai'n golygu gweithredu cam wrth gam. Yn gryno, byddai hyn yn cynnwys:

- i. **Cyfnod Gwerthuso** – câi hyn ei wneud ar ôl penderfynu ar y cais ond cyn y gwaith adeiladu er mwyn nodi, disgrifio a chofnodi'r nodweddion archeolegol posib a nodir gan yr

arolwg daearegol, os ydynt yno. Byddai'r cyfnod gwerthuso hefyd yn profi mannau eraill er mwyn sefydlu potensial archeolegol y mannau hyn. Byddai'r holl waith cofnodi ac arolygu angenrheidiol yn cael ei wneud yn ystod y cyfnod hwn er mwyn cael cofnod o unrhyw ddarganfyddiadau a nodweddion archeolegol y cafwyd hyd iddynt yn ystod y cyfnod.

- ii. **Cyfnod Lliniaru a Monitro** – gan ddibynnu ar ganlyniadau'r cyfnod gwerthuso gellid dod ar draws mannau o sensitifrwydd archeolegol y gallai waith cloddio sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad eu niweidio. Byddai'r gwaith sy'n gysylltiedig â hyn yn cael ei wneud yn ystod cyfnod cyn-adeiladu ac adeiladu'r datblygiad. Byddai'r holl waith rheoli cofnodion ac arolygu angenrheidiol yn cael ei wneud yn ystod y cyfnod hwn fel bod yno gofnod o unrhyw ganfyddiadau a nodweddion archeolegol y daethpwyd ar eu traws yn ystod y cyfnod hwn a bydd yn cydymffurfio â'r safonau a gyflwynir yn yr CYY.
- iii. **Cyfnod Ôl-gloddio** – câi adroddiad teipysgrif ei baratoi'n syth cyn y byddai'r gwaith cyfnod cyn-adeiladu ac ôl-adeiladu wedi'i gwblhau. Byddai hyn yn cynnwys disgrifiad a dehongliad ysgrifenedig llawn o'r canlyniadau, yn cynnwys adroddiadau arbenigol a'r trefniadau ar gyfer cyhoeddi a rhannu canlyniadau. Byddai archif y safle'n cael ei gyflwyno i Oriol Ynys Môn.

O ran rhoi amod ar y gwaith sy'n ofynnol, mae'r cyd-destun cynllunio isod yn berthnasol:

Caiff Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ei gomisiynu gan y Cyngor i roi cyngor ar reoli datblygu. Fodd bynnag, yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n rhaid penderfynu ar y cais yn unol ag Adran 38 (6) Deddf 2004. Nid yw'n anghyffredin i geisiadau cynllunio gael eu caniatáu gan Awdurdod Cynllunio Lleol heb gefnogaeth lawn holl adrannau'r Cyngor a'r rhai yn y Cyngor yr ymgymghorwyd â nhw.

Yn yr achos hwn, rhaid cydnabod mai'r Awdurdod Cynllunio Lleol fyddai angen cyfiawnhau pam na ellid rhoi'r caniatâd cynllunio gydag amod wedi'i eirio'n briodol. Gallai gwrthod y cais am y rheswm hwn adael y Cyngor mewn sefyllfa lle roedd wedi gweithredu'n afresymol a cheid achos am dalu costau sylweddol oherwydd hyn mewn apêl.

At hyn, mae modd cyfiawnhau rhoi amod a chaiff ei gefnogi gan Gyfarwyddyd Ymarfer Llywodraeth Cymru sy'n dwyn y teitl, *Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel* (Chwefror 2011). Bwriad hwn yw cefnogi Awdurdodau Cynllunio Lleol wrth iddynt ymdrin â cheisiadau i ddatblygu ynni adnewyddadwy a charbon isel yng Nghymru. Mae'n brif ffynhonnell cyfarwyddyd cynllunio manwl ar ffermydd solar a ddarperir gan Lywodraeth Cymru.

Nodir yn glir yn Atodiad y Cyfarwyddyd Ymarfer y gallai bod yn ofynnol agor ffosydd cyn adeiladu (yn hytrach na chyn penderfynu ar y cais)

Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru Ferswin 9 yn 3.5.4:

3.5.4 Ni ellir rhoi unrhyw amodau ar ganiatâd cynllunio sy'n gofyn yn benodol am waith ar dir sydd y tu allan i safle'r cais ac nad yw o dan reolaeth yr ymgeisydd. Fodd bynnag, mae'n bosibl i awdurdodau cynllunio lleol roi caniatâd ar yr amod na ddylid dechrau datblygu na meddiannu nes bydd rhwystr penodol i'r datblygiad wedi cael ei oresgyn.

Crybwyllwyd a fyddai modd gosod cysail o ran y dull gweithredu a gafwyd.

Fodd bynnag, mae'r syniad bod rhaid ystyried pob cais cynllunio yn ôl ei haeddiant wedi'i hen gynnwys mewn cyfraith achos, er enghraifft yn *Dunster Properties Ltd v First Secretary of State [2007]*. Mae hyn oherwydd fod Adran 38 Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004 yn ei gwneud yn ofynnol penderfynu ar geisiadau yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai fod ystyriaethau eraill o bwys yn nodi fel arall. Mae cydbwysu ystyriaethau o bwys yn waith sensitif, a fydd yn gwbl unigryw i bob cais cynllunio. Yn yr un modd, nid oes darpariaeth mewn deddfwriaeth gynllunio i benderfyniadau osod cynseiliau. Ni fyddai hyn yn briodol o gofio nodweddion unigol pob safle a haeddiannau unigol bwriad pob cais.



Cydnabyddir bod rhaid cael cysondeb fel egwyddor bras o weinyddiaeth dda, a all hefyd fod yn berthnasol wrth wneud penderfyniadau mewn cynllunio, fel y'u cefnogir gan benderfyniadau'r llys. Bu i gyfarwyddyd *Mann LJ in North Wiltshire DC v Secretary of State for the Environment (1993)* gydnabod fod cysondeb yn bwysig i ddatblygwyr ac awdurdodau cynllunio ond, hefyd, y dylai arolygwr 'wastad arfer ei farn ei hun'. O'r herwydd, mae'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau yn rhydd wrth ystyried i anghytuno â barn rhywun arall ond cyn gwneud hynny, dylid rhoi rhesymau pam. Mae hyn yn cefnogi'r syniad bod yn rhaid ystyried pob cais cynllunio yn ôl ei haeddiant ei hun.

At hyn, mae'r ymgeiswyr wedi ceisio barn bargyfreithiwr ac mae hyn yn amlinellu'n glir mai gosod amod yw'r ffordd briodol o weithredu ac y byddai gwrthod yn rhoi'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn sefyllfa lle mae wedi gweithredu'n afresymol.

Ar ben hynny, dylid nodi bod Gweinidogion Cymru wedi nodi yn eu penderfyniad i beidio â galw'r cais i mewn i'w benderfynu

"Cododd y cais galw i mewn bryderon bod argymhelliad y Cyngor i ganiatáu'r datblygiad yn camddehongli Polisi Cynllunio Cymru ... a chanllawiau deddfwriaethol eraill sy'n ymwneud â'r amgylchedd hanesyddol ac yn arbennig olion archeolegol a all fod yn bresennol ar y safle.

Mae adroddiad y Swyddog yn nodi'r polisiâu cynllunio cenedlaethol y dylid penderfynu'r cynnig yn eu herbyn ..... mae materion sy'n ymwneud â gweddillion archeolegol sydd ar y safle neu o'i gwmpas wedi cael eu hystyried ac argymhellwyd camau lliniaru ac amodau priodol. "

### **Amaethyddiaeth**

Ceisio Polisi Cynllunio Cymru hyrwyddo arallgyfeirio yn yr economi gwledig trwy ddiwallu ar gyfer anghenion diwydiannau gwledig traddodiadol a mentrau newydd. Mae polisi cenedlaethol yn ei gwneud yn ofynnol na ddylai tir amaethyddol a mwyaf amlbwmpas (h.y. Graddau 1, 2 a 3A System Dosbarthu Tir Amaethyddol Defra) gael ei ddatblygu oni bai bod angen holl bwysig am y datblygiad ac nad oes un ai tir oedd eisoes wedi'i ddatblygu neu dir mewn graddau amaethyddol is ar gael.

Gan fod safle'r cais wedi'i ddsbarthu'n Graddfa 3b Dosbarthiad Tir Amaethyddol Cymru a Lloegr, nid yw'n dir gorau na mwyaf amlbwmpas ac, felly, nid yw safle'r cais yn un o ansawdd y dylid rhoi fawr o bwys iddo o ran cadw'r safle ar gyfer ei ddefnyddio fel tir amaethyddol â'r – bydd y safle'n parhau i gael ei ddefnyddio ar gyfer pori defaid, beth bynnag. At hyn, ni fyddai'r bwriadau hyn yn cael effaith andwyol ar weithgaredd amaethyddol o amgylch y safle tra'i fod yn weithredol. Yn olaf, dylid cofio, nad yw'r cynigion hyn ychwith yn golygu colli tir amaethyddol am byth gan na fydd y tir yn cael ei wynebu ac ni fydd strwythurau parhaol yn cael eu codi ar y safle. O'r herwydd, bydd modd adfer y tir i ddefnydd amaethyddol pan na fydd y fferm wynt yn cael ei defnyddio mwyach.

Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu defnyddio'r tir amaethyddol.

### **Hydroleg a Perygl Llifogydd**

Yn sgil ymchwiliad safle gan ymgynghorwyr y datblygwyr, cafwyd bod y rhan fwyaf o'r safle ym Mharth A fel y nodir ym mapiau cyngor datblygu Llywodraeth Cymru, gyda chyfran fechan ger afon Wygir ym mharth C2. Awgrymodd yr ymgynghorwyr beidio â rhoi paneli ym mharth C2 na chynhyrchu Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd i ddangos y gellir rheoli peryglon llifogydd ac nad yw'r bwriadau'n cynyddu perygl llifogydd i dirfeddianwyr trydydd parti.

Yn unol â hyn, mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi'i baratoi i amlinellu ffynonellau perygl llifogydd i'r safle, mesurau i reoli perygl llifogydd a chyfiawnhad dros ddatblygu'r safle.

Mae'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn rhagweld mai'r cyfnod adeiladu sy'n debygol o fod y brif ffynhonnell o effeithiau posib i'r system hydrolegol gyfredol/ansawdd y dŵr/peryl llifogydd. Bydd mesurau arfer gorau adeiladu/gwaith lliniaru'n weithredol yn ystod y cyfnod adeiladu. Bydd holl fanylion arfer gorau'n seiliedig ar ganllawiau cyfredol CIRIA ac Asiantaeth yr Amgylchedd/Cyfoeth Naturiol Cymru sy'n cynnwys technegau adeiladu da a mesurau atal a rheoli llygredd. Caiff manylion y mesurau arfaethedig eu cynnwys yng Nghynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ac mae modd rhoi'r manylion ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio fel amod.

Ychydig iawn o risg o effaith ar yr amgylchedd hydrolegol y bydd y datblygiad gorffenedig yn ei beri fel y'i dyluniwyd. Y bwriad ar hyn o bryd yw cadw gwaith draenio'r safle fel y mae. Nid oes bwriad gosod seilwaith draenio ychwanegol felly fyddai dim rheidrydd cynnal y safle'n barhaol. Y ddealltwriaeth yw mai ychydig iawn o waith, os o gwbl, y bydd y tiffeddianwyr/rheolwyr y fferm yn ei wneud ar hyn o bryd o ran cynnal traeniau caeau tanddaearol a thraeniau caeau terfyn, felly nid oes bwriad i fynd ati i reoli'r traeniau.

## **Y Gymraeg**

Mae'r ymgeisydd wedi gwneud y sylw:

"Ni ragwelir y bydd datblygu fferm solar ar y safle arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar y Gymraeg. Fodd bynnag, mae Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol CSYM ar *Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)* yn ei gwneud yn ofynnol bod yn rhaid i Ddatganiad Iaith fod ynghlwm wrth bob cais cynllunio, Ceir cyfarwyddyd ar gyd-destun Datganiadau Iaith yn Atodiad 3 y Canllawiau Cynllunio Atodol. Fodd bynnag, nid yw datblygiadau ynni'n ffitio'i mewn yn dda gydag unrhyw un o'r categorïau hyn. Mae Categori 4 yn ymwneud â 'Seilwaith' ond mae'n ymddangos ei fod yn ymwneud â seilwaith cludiant, o gofio ei fod yn ceisio sefydlu a fyddai'r bwriad yn gwella mynediad at yr ardal sy'n sensitif i iaith.

Rhoddir pedwar cwestiwn dan y pennawd ystyriaethau cyffredinol (5.1-5.4) yn Atodiad 3 y Canllawiau Cynllunio Atodol, y rhoddir sylw iddynt isod:

### *5.1 Oes gwasanaethau lleol priodol megis siopau, cyfleusterau preswyl/cymunedol i wasanaethu'r datblygiad?*

- Unwaith y bydd ar waith, caiff y safle ei reoli o bell trwy ddefnyddio camerâu goruchwyllo. Bydd gweithwyr yn dod yno i wneud gwaith cynnal achlysurol yn unig. O'r herwydd, ni fydd yn rhaid cael gwasanaethau lleol i weithwyr. Bydd y gwaith adeiladu yn mynd ymlaen am 6-9 mis ac yn ystod yr amser hwn, bydd gweithwyr yn defnyddio cyfleusterau yn anheddiadau cyfagos Cemaes ac Amlwch.

### *5.2 Fydd y bwriad yn creu cyfleoedd newydd i hyrwyddo'r iaith a chynlluniau lleol yn y gymuned?*

- Gan nad oes trigolion na nifer sylweddol o weithwyr yn sgil y datblygiad, nid oes cyfle gwirioneddol i gwrdd â'r amcan hwn. Lle bynnag y bydd modd, byddir yn chwilio am gyflogaeth leol yn ystod y gwaith adeiladu.

### *5.3 Sut fydd y datblygiad yn hyrwyddo'r defnydd o'r iaith yn y gymuned?*

- Golyga natur y datblygiad nad oes cyfle i hyrwyddo'r defnydd a wneir o'r Gymraeg. Ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niwtral ar y defnydd a wneir o'r iaith.
- 

### *5.4 Beth yw'r camau lliniaru arfaethedig?*

- gofio na fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar ddefnyddio'r Gymraeg, nid oes raid wrth fesurau lliniaru.

Er gwaethaf hyn, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr holl arwyddion adeiladu a gweithredol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn ddwyieithog.

## **Mwynderau Trigolion**

Mae asesiad o'r effaith ar y trigolion wedi'i gyflwyno gyda'r cais.

Derbynnir bod anheddau ger y paneli solar. Fodd bynnag, cynhaliwyd asesiad ac ymwelwyd â'r eiddo hynny. Bwriedir tirlunio er mwyn sgrinio rhyw gymaint o'r effaith ac er y bydd modd gweld y

paneli o rannau o'r eiddo y bydd y paneli'n cael effaith arnynt, nid ystyrir y bydd y bwriadau'n achosi cymaint o niwed i fwynder trigolion fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

## Priffyrdd

Mae disgwyl cwblhau'r gwaith adeiladu mewn un cyfnod adeiladu fydd yn mynd ymlaen am oddeutu chwe mis . Darperir Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ar gyfer y cyfan o'r cyfnod adeiladu yn nodi llwybrau, arwyddion a rheoli traffig ac ati. Unwaith y bydd y datblygiad arfaethedig wedi'i godi, caiff y safle ei fonitro o bell. Fel y cyfryw, ni fyddir yn gofalu am y safle'n rheolaidd onid oes yn rhaid wrth waith atgyweirio/cynnal. O'r herwydd, ychydig iawn o symudiadau fydd yn gysylltiedig â'r safle. Unwaith y bydd y datblygiad wedi'i gwblhau, cerbydau cynnal a chadw'n unig fydd yn mynd ar y safle, a'r disgwyl yw mai ddwywaith y flwyddyn fydd hyn. 30 mlynedd yw oes arfaethedig y datblygiad ac, wedi hyn, gwneir i ffwrdd â'r holl offer ac adfer y tir a'i droi'n ôl i ddefnydd amaethyddol - un cyfnod o waith datgomisiynu dros gyfnod o chwe mis. Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar amgylchiadau traffig. Fel y cyfryw, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol am resymau diogelwch ar y briffordd.

## Effaith ar Dwristiaeth

Derbynnir bod y cynllun yn ymestyn dros ardal fawr o dir.

Fodd bynnag, mae modd cysylltu effaith hwn ar edrychiad a chymeriad yr ardal yn uniongyrchol â'r effaith ar dwristiaeth h.y. os oes modd gweld y cynllun o nifer o fannau cyhoeddus ffafriol, hawliau tramwy cyhoeddus ac ati, a chael effaith negyddol ar y cymeriad hwnnw, yna mae modd dadlau y byddai'r effaith hon yn cael effaith negyddol ar fwynhad twristiaid o'u hymweliad â Môn.

Dylid nodi fel y crybwyllwyd yn adran "Tirlunio a gweledol" yr adroddiad hwn, ni fydd modd gweld llawer o'r paneli a dim ond yn lleol fydd hynny. Nid ystyrir y byddant yn cael effaith negyddol annerbyniol ar edrychiad a chymeriad y rhan hon o dirlun Môn.

Mae'r ymgeisydd wedi rhoi copi o adroddiad yn dwyn y teitl, 'The Impact of Renewable Energy Farms on Visitors to Cornwall', a baratowyd ar gyfer 'Good Energy' gan 'South West Research Company Ltd' yn Nhachwedd 2013.

Yn yr adroddiad cofnodir canlyniadau gwaith ymchwil a wnaed rhwng y 1af a'r 30ain o Awst 2013. Cynhaliwyd arolygon wyneb yn wyneb â thros 1,000 o bobl mewn chwe lleoliad gwyliau gwahanol yng Nghernyw. Roedd y rhain yn cynnwys Padstow, Perranporth, Tintagel/Trebarwith, Widemouth Bay, Newquay a Penzance.

Canfu'r ymchwil fod gan fwyafrif llethol (80%) o ymwelwyr â Chernyw agwedd gadarnhaol tuag at ynni adnewyddadwy gyda 6% yn unig ag agwedd negyddol tuag ato. O ran ffermydd solar yn benodol, cafwyd y canfyddiadau allweddol a ganlyn:

- Roedd 75% o ymatebwyr o blaid ffermydd solar fel modd o gynhyrchu pŵer a 9% yn unig ohonynt oedd ag agwedd negyddol tuag atynt.
- Dywedodd 71% o'r ymwelwyr hynny oedd yn ymwybodol o bresenoldeb ffermydd solar yng Nghernyw nad oedd eu presenoldeb yn cael unrhyw effaith ar eu hymweliad â'r Sir, dywedodd 22% eu bod yn cael effaith gadarnhaol a 7% yn unig ddywedodd eu bod yn cael effaith negyddol.

Yn arwyddocaol, dywedodd 94% o ymwelwyr na fyddai presenoldeb cynrychydion ynni adnewyddadwy'n gwneud unrhyw wahaniaeth i ymweliadau â'r Sir yn y dyfodol a dywedodd 4% arall y byddai eu presenoldeb yn ei gwneud yn fwy tebygol o ddod yn ôl.

Fodd bynnag, mae gwrthwynebwyr yn credu bod y pwys y gellir ei roi ar yr adroddiad hwn yn gyfyngedig. Wrth gyfeirio ato maent yn dweud *"was paid for by Good Energy Ltd., a company that boasts it produces electricity from 100% renewable sources. So the report can hardly be described as independent. Produced in 2013 it surveys just over 1000 visitors to Cornwall regarding the impact of Renewable Energy Farms (i.e. wind and solar) on visitors to the county... however it omits the caveat contained in the Key Findings of the report as follows: "...the survey focused on*

*visitors' attitudes in response to existing wind and solar farms and therefore no firm conclusions can be drawn as to how these might change with further developments in the future.*

*In other words attitudes from visitors to further developments, i.e. additional to existing schemes, could turn NEGATIVE”.*

Mae'r cais wedi cael sylw gan yr Adain Dwristiaeth ac nid ystyrir, ar y cyfan, y caiff effeithiau negyddol. Yn benodol, mae effeithiau gweledol y tyrbinau a'r cynllun ailbweru yn debygol o ymestyn ymhellach na'r arae solar arfaethedig. Nid ystyrir y bydd y dirwedd yn cael ei diwydiannu i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae CNC yn cefnogi'r farn o ran yr effeithiau ar y dirwedd.

## **7. Casgliad**

Yn gyffredinol, mae polisiâu cynllunio yng Nghymru a'r Deyrnas Unedig yn annog darparu ffynonellau ynni gwyrdd. Er herio'r union gyfraddau cynhyrchu, derbynir y bydd yr arae ffotofoltäig yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at adnoddau ynni cynaliadwy ar gyfer y wlad gyfan.

Er cydnabod yr anogaeth gyffredinol i ddatblygiadau ynni adnewyddadwy, rhaid penderfynu ar geisiadau cynllunio gan ystyried y posibilrwydd o niwed. Yn gryno:

- **Tirlun a gweledol**

Wedi symud y ddau gae i'r de-ddwyrain, mae effaith y cynllun wedi'i ostwng ac er cydnabod y bydd effeithiau andwyol, rhai lleol fydd y rhain ac ni fyddant yn eang.

- **Fflachiadau a golau llachar**

Sicrha atebion technegol nad yw hyn yn broblem ond cynnigir amod.

- **Ecoleg**

Ni nododd arolwg Cyfnod 1 Estynedig unrhyw effaith sylweddol ac nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru na Swyddog Ecolegol y Cyngor yn gwrthwynebu'r cynllun. Y disgwyl yw y bydd y cynllun yn gwella bioamrywiaeth yn y safle.

- **Amgylchedd Hanesyddol**

Ystyrir, wrth gael gwared â'r cae dadleuol o'r cynllun a chynnwys amod yn gwneud gwaith ymchwilio'n ofynnol cyn dechrau ar y gwaith (yn unol â chynllun rheoli y mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi'i gadarnhau fel un priodol), bod modd gwarchod/cofnodi asedau archeolegol mewn modd priodol.

- **Amaethyddiaeth**

Tir graddfa 3b sydd ar y safle ac nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu iddo gael ei ddefnyddio ar gyfer y paneli solar. Bydd defaid yn parhau i bori ar y safle.

- **Hydroleg a Perygl Lifogydd**

Mae asesiad o ganlyniadau llifogydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais gan fod cyfran fechan o'r safle mewn parth C2. Fodd bynnag, dylid nodi nad yw hwn yn ddatblygiad risg uchel. Fel y cyfryw, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu'r cais.

- **Mwynder trigolion**

Mae Asesiad o effaith ar y trigolion wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac nid yw'n nodi gormod o niwed i fwynderau trigolion.

Er gwaethaf hyn, ymwelwyd ag eiddo ac edrychwyd ar yr effaith gan ystyried gwaith tirlunio/sgrinio, y cyfeiriad y mae'r eiddo'n ei wynebu a ffurf y tir sydd rhyngddynt.

Er y bydd trigolion anheddau yn medru gweld rhyw gymaint o baneli solar ac mewn un achos yn agos (ar y terfyn) - rhywbeth fydd yn newid y golygfeydd o'r eiddo hynny. Nid ystyrir y byddai hyn yn arwain at gymaint o niwed fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

#### - **Effaith ar Dwristiaeth**

O gofio fod yr effaith ar y tirlun yn dderbyniol a'r effeithiau'n lleol ac nid yn eang, ystyrir na fyddai'r cynllun yn niweidio golygfeydd cyhoeddus i'r graddau nad yw'r ynys yn ddeniadol i dwristiaid.

Yn gyffredinol, mae polisïau cynllunio yng Nghymru a'r Deyrnas Unedig yn annog darparu ffynonellau ynni gwyrdd. Derbynnir y bydd y gosodiad ffotofoltäig yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at adnoddau ynni cynaliadwy ar gyfer y wlad gyfan.

Mae Strategaeth Cymru ar y Newid yn yr Hinsawdd (2010) Llywodraeth Cymru wedi gosod targed i Gymru ostwng ei nwyon tŷ gwydr 40% erbyn 2020 o gymharu â data 1990. Dengys y ffigyrau diweddaraf sydd ar gael (Adroddiad Blynyddol Llywodraeth Cymru ar Ddatblygiad Cynaliadwy a Newid Hinsawdd) mai 11.9% yn unig o ostyngiad a gafwyd er lefelau 1990.

O gofio cefnogaeth y polisi a'r asesiad o'r diddordebau a restrir uchod, ystyrir y dylid caniatáu'r cais.

## **8. Argymhelliad**

### **Caniatáu**

**(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 raid tynnu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn oddi ar y tir dim hwyrach na 30 mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu pan nad oes unrhyw drydan wedi ei gynhyrchu am gyfnod di-dor o 6 mis, pun bynnag sy'n digwydd gyntaf. Wedi hynny, bydd raid adfer y safle yn unol â chynllun adfer ysgrifenedig yn cynnwys amserlen y bydd rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r gwaith hyn gael ei weithredu. Bydd raid adfer y safle yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt.**

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd a sicrhau bod y safle'n edrych yn foddhaol ar ôl i'r gwaith datblygu ddod i ben.

**(03) Bydd raid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r cynlluniau canlynol a gymeradwywyd:**

**Prosiect Solar Gogledd Ynys Môn - RL2 (090217) Ffiniau Safle'r Cais (Cyf: BGVA / CRC / NASP / RL3)**

**Cynllun Dangosol (14 Chwefror 17)';**

**Strategaeth Tirwedd a Lliniaru (Cyf:**

**15035.101 Rev.H);**

**Cynllun Rheoli Gwelliannau Ecolegol**

**(Adonis Ecology 23 Chwefror, 2016) fel y'i diwygiwyd gan amod 04;**

**'Cyf: Fframiau 01' (17.11.15);**

**'Cyf: TRAC 1' (17.11.15)**

**oni bai y bydd raid eu cymeradwyo fel arall o dan delerau'r caniatâd hwn ac fel y cymeradwyir o hynny.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

**(04) Er gwaethaf gofynion amod (02), cyn cychwyn ar y gwaith datblygu bydd raid cyflwyno manylion terfynol cynllun y safle, gan gynnwys**

manyion y panelau;

camerâu goruchwyllo a'r strwythurau i'w cynnal;

y goleuadau a'r strwythurau i'w cynnal ;

ffensio;

Lleoliad, adeiladwaith ac adferiad o fannau safle / storio;

ar gyfer eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd cynllun y safle yn cael ei siapio gan y Cynllun Gwella a Rheoli Ecolol ar gyfer Prosiect Solar arfaethedig Gogledd Ynys Môn (prosiect Adonis Ecology rhif 9736 dyddiedig 23 mis Chwefror 2016). Er gwaethaf y Cynllun hwn, ni chaniateir lleoli unrhyw ddatblygiad o fewn 10m i unrhyw gwrs dŵr a bydd raid gosod unrhyw ffens o leiaf 30cm uwchben lefel y ddaear am 5m o hyd ar gorneli caeau. Rhaid i'r gwaith datblygu gael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan yr amod hwn a bydd raid rheoli'r safle yn unol â'r Cynllun Gwella a Rheoli Ecolol ar gyfer Prosiect Solar arfaethedig Gogledd Ynys Môn (prosiect Adonis Ecology rhif 9736 dyddiedig 23 mis Chwefror 2016) ar gyfer yr oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd ac i ddiogelu rhywogaethau a warchodir a lliniaru effeithiau'r datblygiad

**(05) Ni fydd y safle yn cael ei goleuo gan olau artiffisial yn ystod oriau tywyllwch.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal ac i ddiogelu rhywogaethau a ddiogelir.

**(06) Ni cheir codi'r datblygiad oni chyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ar gyfer manylion y deunyddiau i'w defnyddio yng ngwaith adeiladu wynebau allanol y strwythurau, yn cynnwys y brif is-orsaf, gorsafoedd gwrthdroi ac unedau storio batris.**

Rhaid codi'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

Rheswm: Er budd mwynderau

**(07) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw waith hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i Gynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu ar y safle cyfan (gan gynnwys cynllun llawn ar gyfer Rheoli Traffig Adeiladu sy'n seiliedig ar yr egwyddorion a sefydlwyd yn y Datganiad Rheoli Traffig Adeiladu drafft (Cyf: 16028 / Rev B) dyddiedig Chwefror 2017). Bydd raid i'r cynllun gynnwys y materion canlynol:**

- atodlen arwyddion lawn ar gyfer y traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Oriau a dyddiau gweithredu yn ystod y gwaith adeiladu a rheoli a gweithredu'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau
  
- parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr
- llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- llwybrau mynediad ar gyfer traffig adeiladu
- manylion am leoliad, dyluniad a gweithrediad dau fae pasio ychwanegol ar gyfer traffig adeiladu
- dulliau stancio (os defnyddir nhw)
- gwaith daear;
- palisau'r safle,
- manylion am sut y llinierir ac y rheolir sŵn, golau, llwch, llygryddion yn yr awyr, dirgryniadau, mwg ac aroglau o'r gwaith adeiladu
- rheoli gwastraff a chael gwared ar ddeunydd a'i aildefnyddio,

- atal mwd / malurion rhag cael eu gollwng ar briffyrdd cyhoeddus / cyfleusterau golchi olwynion;
- diogelu mwynderau preswylwyr tai cyfagos
- cadw peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad a chadw a chael gwared ar ddeunyddiau peryglus
- system ar gyfer ymdrin â chwynion gan drigolion lleol
- gweithdrefnau Cyfyngiant mewn Argyfwng; Mesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer Llygod Dŵr

Bydd raid gweithredu a glynu wrth y Cynllun Rheoli Amgylcheddol a gymeradwywyd ar gyfer Gwaith Adeiladu (a'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) am y cyfan o'r cyfnod adeiladu.

**(08) Ni chaniateir dechrau'r gwaith datblygu hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i fanylion llawn lleoliad, uchder, hyd a lled y bwnd tirlunio arfaethedig, gan gynnwys trychluniau a manylion llawn y gwaith plannu arfaethedig, amseriad y gwaith a chynigion ar gyfer rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad, a hynny er mwyn lliniaru'r effeithiau gweledol ar yr eiddo a elwir Buarth y Foel. Rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: er budd mwynderau preswyl

**(09) Ni chaniateir i'r panelau solar a gymeradwyir fod yn fwy na 3m o uchder ar unrhyw adeg.**

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

**(10) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun i leddfu fflachiadau ac /neu ddisgleirdeb o'r datblygiad ac unrhyw eiddo neu briffordd a effeithir yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion am y mesurau a gymerir i ymchwilio i gwynion; y fethodoleg asesu i'w defnyddio i asesu achosion o fflachiadau ac/neu ddisgleirdeb yn y pwynt derbyn; yr amserlen liniaru a'r drefn adrodd i brofi bod mesurau lleddfu effeithiol yn eu lle a bod cydymffurfiaeth gyda'r cynllun. Bydd y cynllun yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion fel y cawsant eu cymeradwyo.**

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol.

**(11A) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw ddatblygiad hyd oni fydd y rhaglen o waith archeolegol a gyflwynir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig, dyddiedig 4ydd o Hydref, 2016 (Cyf Dogfen: NAS16 v.1.5) wedi'i weithredu a'i gwblhau**

**(11B) Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol a gyflwynir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef o fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu i gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a ddaw gyntaf.**

Rhesymau:

(11A) Er mwyn gweithredu rhaglen briodol o waith ymchwilio archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig, Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

(11B) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (ClfA).

**(12) Ni chaniateir gosod unrhyw strwythurau'n ar y caeau lle nodwyd "Ni chaniateir datblygu panelau solar yn yr ardal hon" ar y cynllun ffiniau ar gyfer y safle a gymeradwyir - 'Prosiect Solar Gogledd Ynys Môn – Ffiniau Safle'r Cais (Cyf: BGVA/CRC/NASP/RL3)'; 'Cynllun Dangosol (14 Chwefror 17).**

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

At hyn, awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at unrhyw amod(au), ei dynnu (eu tynnu) neu ei (eu) diwygio/amrywio cyn rhyddhau'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw'r cyfryw newidiadau'n cael effaith ar natur y caniatâd/datblygiad na'n mynd at ei galon.

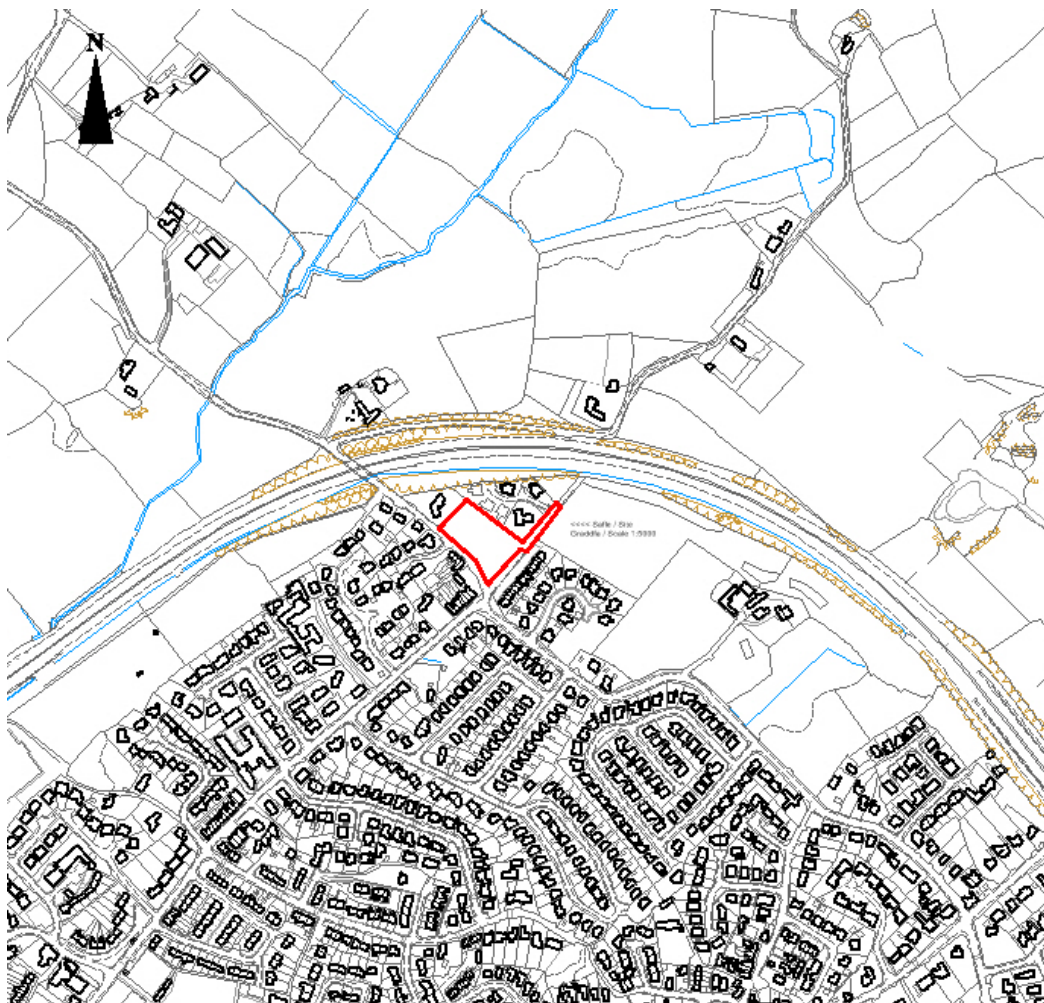


Rhif y Cais: **31C170E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Rectory Developments Anglesey Ltd**

**Cais llawn i godi 16 annedd (10 annedd gyda 2 ystafell wely, 4 annedd gyda 3 ystafell wely a 2 annedd gyda 4 ystafell wely) ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar dir ger / Full application for the erection of 16 dwellings (10 dwellings with 2 bedrooms, 4 dwellings with 3 bedrooms and 2 dwellings with 4 bedrooms) together with the construction of a new vehicular and pedestrian access on land adjacent to**

**Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll**

**Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros adrodd i'r pwyllgor:**

Mae'r cais cynllunio'n groes i'r cynllun datblygu ond mae'r awdurdod cynllunio'n argymhell ei gymeradwyo.

Yn ogystal, mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mehefin, penderfynodd Aelodau'r Pwyllgor ymweld â'r safle ar gais y Cynghorydd Alun Mummery a'r Cynghorydd Meirion Jones. Ymwelwyd â'r safle ar 21 Mehefin a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i gyd-destun.

**1. Y Safle a'r Bwriad**

Lleolir y safle ar gyffordd Hen Lôn Dyfnia gyda Ffordd Penmynydd. Fe'i lleolir y tu allan, ond yn gyfagos i ffin y pentref fel y mae dan Gynllun Lleol Ynys Môn ond mae wedi ei gynnwys o fewn y ffin yn y CDU a Stopiwyd. Ers gwneud penderfyniad ar y cais cynllunio diwethaf, ymddengys bod gwaith ar ddau o dai pâr i'r de orllewin i safle'r cais ar yr ochr arall i Ffordd Penmynydd bron âi gwblhau. Yn ychwanegol at hyn, mae eiddo preswyl pellach yn Stad Tyn Llain, i'r gogledd ddwyrain wedi eu datblygu o ganlyniad i ganiatâd cynllunio a roddwyd yn 2014.

Mae'r cais cynllunio'n cynnwys ailgyflwyno'n llawn gais cynllunio 31C170D am 17 o anheddau a wrthodwyd ar apel ym mis Tachwedd 2016 a rhoddir sylw pellach i hyn yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r hanes cynllunio. Caiff y cais diwygiedig hwn ei gyflwyno am nifer ostyngol o 16 o anheddau wedi eu trefnu o gwmpas yr un ffordd stad ganolog oddi ar Lôn Dyfnia. Mae'r cynllun bellach yn cynnwys 10 o dai 2 llofft, 4 o dai 3 llofft a 2 o fyngalos 3 llofft ac mae'n cynnwys creu mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr i Hen Lôn Dyfnia (mae mynedfa wedi cael ei hagor i'r safle a rhywfaint o gerrig sadio wedi cael eu gosod a sylfeini wedi cael eu cloddio ar blot 3). Mae'r newidiadau isod wedi cael eu gwneud i'r datblygiad arfaethedig wedi iddo gael ei wrthod ar apel:

- Mae gardd fwy ar gyfer Plot 4
- Mae Plotiau 5 a 6 wedi cael eu newid yn rhai ar gyfer anheddau sengl sy'n golygu y bydd un annedd yn llai yn y cynllun i gyd.
- Mae'r byngalo ar blot 7 wedi cael ei ddiwygio i fod yn annedd sengl ar ôl-troed llai.

Mae'r cynllun yn darparu troedffordd gyhoeddus y tu allan i'r safle tai arfaethedig gyda'r briffordd gyhoeddus ar hyd Ffordd Penmynydd a Lôn Dyfnia sy'n cysylltu gyda'r droedffordd ar y stad. Yn ychwanegol at hynny, cynigir trefniant cyffordd newydd ac adliniad ar y briffordd gyhoeddus rhwng Lôn Penmynydd a Hen Lôn Dyfnia.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn darparu storfa ar y safle rhag ofn y bydd llifogydd ac mae'n cysylltu â system denuo ffos gerrig ar dir cyfagos (sydd hefyd yn gwasanaethu'r safle Cae Gethin gerllaw) gyda gorlif i ddraen tir cyfredol presennol sydd wedyn yn arwain at gors ddŵr ger yr A55.

Mae'r Cyngor wedi derbyn cwynion gorfodaeth mewn perthynas â'r ffaith y cafwyd gwared â gwrychoedd o safle'r cais.

**2. Mater(ion) allweddol**

- Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi cael ei dderbyn ar adeg rhoi caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 11 o anheddau dan gais cynllunio cyfeirnod 31C170A. Y prif fater yw a

ydyw gosodiad arfaethedig y 16 annedd a materion sy'n ymwneud â phrifyrdd a draenio yn dderbyniol.

- Mae'r penderfyniad apêl mewn perthynas â chais 31C170D am 17 o anheddau'n ystyriaeth o bwys y dylid ei phwyso a'i mesur wrth wneud penderfyniad ar y cais cynllunio diwygiedig hwn.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1: Cyffredinol  
Polisi: Parcio Ceir  
Polisi 31: Tirlun Ardal Arbennig  
Polisi 32: Tirlunio  
Polisi 42: Dyluniad  
Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai  
Polisi 49: Pentrefi Diffiniedig  
Polisi 53: Tai yn y Cefn Gwlad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A1: Tir i Dai ar Gael  
Polisi A2: Lleoliad Tai  
Polisi A3: Graddfa a Maint Tai  
Polisi A6: Tai yn y Cefn Gwlad  
Polisi A7: Cyflenwad 5 Mlynedd  
Polisi A9: Tai Fforddiadwy  
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad  
Polisi D28: Llechan Naturiol  
Polisi 29: Safon Dyluniad  
Polisi D32: Tirlunio  
Polisi FF12: Safonau Parcio Ceir

#### **Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd**

Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Cynllunio  
Polisi GP2 : Dyluniad  
Polisi EN1: Cymeriad Tirlun  
Polisi TR3: Dyluniad Priffyrdd  
Polisi TR10: Safonau Parcio  
Polisi HP1: Cyflenwad 5 Mlynedd  
Polisi HP2: Dwysedd Tai  
Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd  
Polisi HP7: Tai Fforddiadwy – Angen Tai  
Polisi SG2: Datblygiad ar Risg o Lifogydd  
Polisi SG6: Rhediad Dwr Wyneb

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011 – 2026)**

PS1: Iaith Gymraeg a Diwylliant  
PS2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr  
ISA1: Darpariaeth Isadeiledd  
ISA5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai  
TRA2: Safonau Parcio  
TRA4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
PS5: Datblygu Cynaliadwy  
PCYFF1: Meini Prawf Datblygu  
PCYFF2: Dylunio a Siapio Lle  
PCYFF3: Dyluniad a Tirlunio  
PCYFF5: Cadwraeth Dwr  
PS13: Darpariaeth Tai  
TAI1: Cymysgedd Briodol o Dai  
TAI9: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

TAI15: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol Cynigiad T37 tir ger Ffordd Penmynydd  
PS16: Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd Naturiol

### **Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol "CCA"**

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr amgylchedd trefol a gwledig  
CCA Tai Fforddiadwy  
CCA Safonau Parcio  
CCA Cynllunio a'r Iaith Gymraeg  
CCA Oblygiadau Cynllunio

### **Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9**

NCT 2: Cynllunio a Tai Fforddiadwy  
NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio  
NCT 12: Dyluniad  
NCT15: Datblygiadau a Risg Llifogydd  
NCT 18: Trafnidiaeth  
NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Y Cyng Robin Wyn Williams:** Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor

**Y Cyng A Mummery:** Cyfeirio'r cais i'r pwyllgor ac yn dweud ei fod yn bwriadu gofyn am ymweliad safle oherwydd na fydd aelodau newydd y pwyllgor cynllunio yn gyfarwydd â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 21 Mehefin.

**Y Cyng Meirion Jones:** Cyfeirio'r cais i'r pwyllgor ac o'r farn fod ymweliad safle'n hanfodol. (Cynhaliwyd ymweliad safle ar 21 Mehefin). Dyma fy sylwadau ar hyn o bryd:

1. Y cais hwn yw'r diweddaraf mewn cyfres ar y safle hwn a byddwn yn cyfeirio at fy sylwadau ar geisiadau blaenorol a'r apêl.
2. Yn fy marn i, dylid cofio egwyddorion sylfaenol cynllunio fel y cânt eu nodi yn Polisi Cynllunio Cymru, "1.2.1 Mae'r system gynllunio'n rheoli'r modd y caiff tir ei ddatblygu a'i ddefnyddio er budd y cyhoedd..." – budd y cyhoedd nid yr unigolyn.
3. Rwy'n ailadrodd y sylwadau a gyflwynais i'r asiant mewn perthynas â'r cais cyn iddo gael ei gyflwyno "Rwy'n siomedig iawn nad yw'r datblygwr wedi derbyn ysbryd casgliad y cais blaenorol a'r apêl ac nad yw'n parchu safbwynt y bobl leol nad ydynt eisiau cymaint o anheddau ar y safle. Mae'r newid i'r cais cynllunio'n fychan iawn, yn anghywir ac yn ddigywilydd.
4. Fel y dywedodd yr Arolygydd yn yr apêl ym mharagraffau 23 a 24, er bod ei bryderon ym ymwneud yn bennaf â phlotiau 1 i 7, mae angen ystyried y cynllun yn ei gyfarwydd???? Aiff yn ei flaen i ddisgrifio'r gorddatblygiad.
5. Yn y datganiad ar Ddyluniad a Mynediad (DAS), para 1.5, dywedir bod yr apêl wedi methu a bod y cais yn cael ei ailgyflwyno er mwyn rhoi sylw i'r pryderon a godwyd gan yr Arolygydd. Yn fy marn i, nid yw'r ymgeisydd wedi cyflawni hyn. Gwelir enghraifft o'r methiant ym mharagraff 16 penderfyniad yr Arolygydd (tudalen 20 y DAS) pan mae'n cyfeirio at faterion a fyddai'n anafanteisiol ac mae'n cyfeirio at blot 7 (sef y plot 6 newydd) oherwydd bod yr adeilad yn un unllawr (byngalo). Yn y cais cyfredol, paragraff 2.67, trydydd pwynt dywedir "Bydd tŷ annibynnol yn cael ei adeiladu yn lle byngalo ar Blot 7 (plot 6).
6. Rydych wedi derbyn gwrthwynebiadau ac mae nifer o'r trigolion sy'n byw gerllaw wedi mynegi pryderon am y datblygiad, gan gynnwys:
  - a. Gorddatblygiad – Mae gan y datblygwyr ganiatâd i godi 11 o unedau ac mae'r gymuned yn derbyn bod hynny'n realistig, mae 16/17 yn ormodol.
  - b. Llifogydd a dŵr yn sefyll – mae yna nifer o ffactorau.

- c. Bydd y droedffordd y tu allan i'r safle gyda Ffordd Penmynydd yn cynnwys 4 o bolion (BT, SPEM a golau stryd – mae hyn yn annerbyniol.
- d. Diogelwch ar y ffordd.
- e. Mae gweithrediadau'r datblygwr yn dangos nad yw'n cydymffurfio gyda rheoliadau, e.e. mae wedi cael gwared ar glawdd heb ganiatâd.
- f. Mae ysgol gynradd Llanfairpwll yn llawn mwy neu lai.

**Cyngor Cymuned:** Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Priffyrdd:** Yn ei hanfod, o ran y briffordd ac elfennau draenio priffordd arfaethedig y cais, mae'r cais hwn yn debyg iawn i'r cais blaenorol a aeth i apêl. Nid oes unrhyw newidiadau o bwys i'r cynigion priffyrdd sy'n newid ein hargymhelliad blaenorol o roi caniatâd amodol.

Bydd angen i'r llwybr troed newydd ger Lôn Penmynydd gael ei weithredu yn unol â Chytundeb Adran 278. Bydd y llwybr troed wedi'i leoli ar yr ymyl presennol, a fydd yn cael ei lledaenu i safle'r cais oherwydd bydd yn 2.0 metr o led. Er bod polion cyfleusterau o'r ffordd ar hyn o bryd, ac y gallai fod yn gostus ac yn anodd i'w symud, mae'r ymgeisydd wedi sicrhau bod o leiaf 1.2 metr neu 1.5 metr o gliriad o amgylch y polion er mwyn caniatáu digon o le i gerddwyr, pramiau a chadeiriau olwyn. Eto, mae hyn yn debyg i'r hyn a gafwyd yn flaenorol.

Caniatâd amodol yw'r argymhelliad.

**Draenio:** Mae'r cynlluniau draenio dŵr budr a dŵr wyneb fel y nodir ar ddarlun rhif 4035 cyf E yn ymddangos yn dderbyniol mewn egwyddor. Argymhellir amodau yn gofyn am ddarluniau manwl o'r gwaith cynhyrchu a dylunio'r system dŵr budr a dŵr wyneb. Fe ddylai unrhyw ganiatâd a roddir hefyd ofyn am gynllun ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r system dŵr wyneb.

**Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd** – O safbwynt adar sy'n nythu a bioamrywiaeth yn gyffredinol, y ffordd symlaf o leihau'r effeithiau yw drwy gadw / adfer cymaint o'r gwrychoedd ag sy'n bosibl ynghyd â phlannu rhywfaint o goed cynhenid fel rhan o'r dyluniad. Byddai hyn yn cydymffurfio gyda'n dyletswydd dan Ddeddf Amgylchedd Cymru (2016) i geisio sicrhau cadwraeth a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ein swyddogaethau ac, yn ogystal, byddai'n cydymffurfio â NCT 5. Rwy'n cynghori'r ymagwedd hon os gellir cytuno ar nifer addas o wrychoedd i'w cadw / adfer ynghyd â gwaith plannu newydd mewn gerddi – o wneud hynny, ni fyddai angen arolwg ystlumod.

**Dŵr Cymru:** Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyfoeth Naturiol Cymru:** Nid yw CNC yn gwrthwynebu'r cais ond cyflwynir y sylwadau canlynol:

**Rhywogaethau a Ddiogelir** – Mae gan CNC gofnodiadau o ystlumod o fewn 500 metr i'r safle. Oherwydd y pellter a'n dealltwriaeth nad ydynt yn glwydi ystlumod sylweddol, mae CNC yn cytuno mai'r ffordd orau o leihau effaith y datblygiad ar ystlumod fyddai cynnal neu adfer y gwrthychoedd a sicrhau bod gwaith plannu ychwanegol yn cael ei wneud.

**Risg Llifogydd** – Nodwyd fod safle'r cais wedi bod yn destun llifogydd yn hanesyddol ac argymhellir y dylid cysylltu â Swyddog Draenio'r Cyngor.

**Gwasanaeth Tai:** Ar sail yr angen tai yn yr ardal fe argymhellir y dylid darparu 4 uned tai fforddiadwy (30%) mewn cysylltiad â'r datblygiad.

**Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd:** Mewn perthynas â'r Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd mewn perthynas â'r cais cynllunio, nid ystyrir bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg ond dylid gwneud yn siŵr bod yr unedau yn wir addas ac o fewn cyrraedd i'r boblogaeth leol. Darperir sylwadau ar y sail bod 12.5% o'r unedau a ddarperir mewn cysylltiad â'r datblygiad yn rhai fforddiadwy. Mae 69.8% o'r boblogaeth leol yn gallu siarad Cymraeg ac mae'n bwysig iawn gallu cadw gafael ar y grŵp hwn a chynnal yr iaith yn yr ardal. Darparu tai sy'n addas ac yn fforddiadwy yw un ffordd o allu cyflawni hyn. Mae'r gymysgedd o dai sy'n cael ei hargymell yn debygol o fod yn ddeniadol i drigolion lleol a byddant yn bodloni'r angen yn lleol, yn enwedig ar gyfer teuluoedd ifanc. Mae'r trothwy fforddiadwyedd yn y ward yn uwch na

ffigwr y Sir sef £189,000 o gymharu â £149,000. Nodir y bydd yr unedau 2-3 ystafell wely yn costio rhwng £140,000 a £160,000. Wrth ystyried graddfa a lleoliad yr anheddau arfaethedig, ni ddisgwylir y bydd y prisiau y tu hwnt i'r trigolion lleol. Mae'r datblygiad felly'n debygol o gadw'r boblogaeth leol yn yr ardal gan gyfrannu'n gadarnhaol tuag at yr iaith Gymraeg. Mae angen ymgynghori ag datblygiad arfaethedig yn rhoi gormod o bwysau ar yr ysgol leol. Disgwylir y bydd enw Cymraeg ar y datblygiad ac awgrymir y gallai'r ymgeisydd ymchwilio i gyfleoedd i oedolion ddysgu Cymraeg.

Rheolwr Strategaeth a Pholisi Corfforaethol mewn perthynas â'r Datganiad Cymraeg a gyflwynwyd: Gwneir cais am welliannau a chyfeirir at bolisiâu allweddol yn Strategaeth Iaith Gymraeg 2016-2021 Fforwm Iaith Strategol Ynys Môn sy'n ceisio cynyddu nifer y siaradwyr Cymraeg erbyn 2021.

**Gwasanaeth Addysg:** Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru:** Mae Llywodraeth Cymru, fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer yr A55 yn nodi y dylid peidio â rhoi caniatâd tan y bydd yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth am y materion canlynol:

- Adroddiad asesiad sŵn sy'n ymchwilio a yw'r cais angen mesurau lliniaru i gael eu gosod ger ffordd ddeuol yr A55.
- Rhaid i'r ymgeisydd hefyd gadarnhau a yw'r allanfeydd draenio arfaethedig yn cysylltu i system ddraenio'r briffordd yn ychwanegol at y raddfa rhedlif arfaethedig o'r safle.

**Scottish Power:** Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Ymateb Cyhoeddus:** Derbyniwyd 6 llythyr o wrthwynebiad mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

- Ychydig sydd wedi newid o gymharu â'r hyn a wrthodwyd ar apêl
- Mae dwyster y datblygiad yn ormodol yng nghyd-destun safle'r cais
- Yn seiliedig ar ddatblygiadau blaenorol yn yr ardal gyfagos, mae'n debygol y bydd nifer o'r unedau'n cael eu rhentio'n breifat a'u cyflwr yn dirywio – mae hyn yn fwy tebygol hyd yn oed gyda chynyddu nifer yr unedau o 11 i 16.
- Capasiti o ran draenio dŵr wyneb.
- Llifogydd
- Defnyddio gerddi ar gyfer storio dŵr llifogydd
- Cloddiau wedi cael eu tynnu heb awdurdod ar y safle
- Byddir yn defnyddio ffensys a byrddau graean i storio dŵr lifogydd – pa ddarpariaeth fydd yn cael ei gwneud i gynnal y byrddau hyn a beth os bydd trigolion yn penderfynu gosod wynebau anhydraidd, megis patio.
- Dylid sicrhau bod y sawl sy'n prynu'r anheddau'n ymwybodol o'r tebygolrwydd y bydd llifogydd yn eu gerddi.
- Cwestiynir y trefniadau cynnal a chadw ar gyfer y system draenio dŵr wyneb gan gynnwys unrhyw gyfrifoldeb sydd at gyrff cyhoeddus i'w mabwysiadu.
- Dylid ymgynghori gyda gweithredwr yr A55 oherwydd mae dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig yn arwain at gwrs dŵr ger yr A55.
- A yw'r problemau draenio yn Hen Dyfnia/Stad Wern Gethin wedi cael eu datrys?
- Bydd cadw'r polion BT, SPEN a'r golau stryd ar y droedffordd yn creu rhwystr; dywed yr awdur eu bod yn deall y glynwyd wrth y gofynion o ran isafswm lled y troedffyrdd.
- Dim sylwadau gan y darparwyr cyfleustodau neu'r awdurdod priffyrdd mewn perthynas â gwasanaethau ac ati ar y droedffordd.
- Honiad bod arwydd rhybudd priffyrdd wedi cael ei dynnu oddi ar y briffordd gyhoeddus.
- Nid yw'n glir sut y bydd y datblygiad arfaethedig yn cwrdd ag anghenion tai lleol.
- Byddai'r cynllun ar gyfer 11 o unedau a gymeradwywyd eisoes yn fwy priodol o safbwynt dwysedd, ystyriaethau llifogydd a mwynderau.
- Dylid darparu llecynnau parcio digonol
- Yn ystod pob cam o'r gwaith adeiladu, dylai arolygwyr y Cyngor sicrhau bod y datblygwr yn cydymffurfio gyda'r rheoliadau ac nad oes unrhyw wyro oddi wrthynt.
- Ers y cais blaenorol, mae dau dŷ pâr wedi cael eu codi gerllaw ac yn ystod y gwaith adeiladu, nodwyd problemau o ran diogelwch ar y ffyrdd.

- Mae llefydd parcio'n brin ac am y rheswm hwn, dylai'r datblygwyr orfod ymestyn y pafin i'r bont dros yr A55 er mwyn osgoi damweiniau. Yn ogystal, dylid darparu llinellau melyn ar ôl y tro yn y ffordd.
- Materion diogelwch priffyrdd.
- Capasiti'r ysgol leol
- Fe ddylai aelodau newydd o'r pwyllgor cynllunio drefnu ymweliad safle.
- Dylid cymryd agwedd holistig oherwydd y bydd darn pellach o dir ar ddiwedd Hen Lôn Dyfnia ar gael.
- Gofio bod y swyddogion wedi argymhell caniatáu'r cais hwn yn y gorffennol, fe ddylai'r cais gael ei benderfynu gan Lywodraeth Cymru.

Cafwyd un ymateb yn cefnogi'r cais cynllunio ar y sail bod angen am lety rhent sector preifat yn yr ardal er mwyn cadw teuluoedd lleol yn y pentref ac mae awdur y llythyr yn bwriadu prynu un o'r unedau hyn i'r diben hwnnw.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C170: Cais am ddatblygiad preswyl yn cynnwys codi 24 o dai fforddiadwy ar ran o Gae OS 1426, Rhes Frondeg, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll: Apêl yn erbyn methiant i wneud penderfyniad – Gwrthodwyd 01/11/94.

31C170A: Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ar Gae OS 1426 Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll: Gwrthodwyd 05/02/07

31C170B/DA: Cais manwl ar gyfer codi 11 annedd – Cymeradwywyd 09/02/2010

31C170C: Codi annedd ar Gae OS 1429 – Cymeradwywyd 30/11/10

31C170D: Codi 17 o anheddau gan gynnwys 12 o anheddau annibynnol 2 lofft, 4 o anheddau pâr 3 llofft ac 1 byngalo 3 llofft, ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a mynedfa i gerddwyr ac adeiladu ffordd fynediad fewnol. Gwrthodwyd ar 01.06.16 ac yna fe wrthodwyd apêl ar 09.11.16.

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

### Rhagarweiniad

Mae'r cais cynllunio'n cynnwys ailgyflwyno cais 31C170D a wrthodwyd ym mis Tachwedd 2016. Mae llythyr penderfyniad yr Arolygydd yn ystyriaeth o bwys wrth wneud penderfyniad ar y cais cynllunio diwygiedig hwn. Nid oedd yr Arolygydd yn anghytuno gyda'r Cyngor bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac ystyriwyd mai'r prif faterion a oedd yn gysylltiedig â'r cais oedd:

- Effaith y cynnig ar amodau byw trigolion presennol a phobl a fyddai'n byw yn y datblygiad yn y dyfodol
- Effaith y datblygiad ar ddraenio dwr wyneb ac a fyddai modd rheoli unrhyw risg gysylltiedig o lifogydd mewn modd derbyniol

Mae'r materion hyn yn cael sylw manwl yn y rhan berthnasol o'r adroddiad isod.

### Egwyddor y Datblygiad

Mae'r safle y tu allan i, ond yn ymyl ffin ddatblygu'r pentref yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a dyma pam mae wedi cael ei hysbysebu fel cais sy'n groes i bolisiau A6 (Anheddau yn y Cefn Gwlad) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a 53 (Tai yn y Cefn Gwlad) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

Mae safle'r cais o fewn ffin ddiffiniedig y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) a Stopiwyd. Mae'r egwyddor o ddatblygu wedi cael ei derbyn yn y caniatâd amlinellol a'r caniatâd a roddwyd ar gyfer 11 o anheddau ar y safle (ar hyd Ffordd Penmynydd a Stad Tyn Llain). Mae unedau tai eraill wedi cael eu hadeiladu ers hynny y tu allan i'r ffin ddatblygu a ddiffinnir yn y Cynllun Lleol ond o fewn ffin ddatblygu'r CDU.

Yn ogystal, nid oes gan Ynys Môn gyflenwad tai 5 mlynedd ar hyn o bryd. O ran cwrdd â'r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas â'r cynllun a gyflwynwyd, mae Polisi HP2 y CDU yn argymhell ffigwr cyfartalog o 30 a anheddau am bob hectar o dir. Mae'r cyfartaledd hwn yn ffigwr sy'n cymryd i ystyriaeth drefi fel Caergybi a Llangefni lle mae dwysedd datblygiadau yn uchel iawn, ynghyd â pentrefi gwledig lle mae mwy o le rhwng datblygiadau o ran eu gosodiad a'u dyluniad. Gyda 16 o anheddau mewn 0.4 hectar, ystyrir bod dwysedd y datblygiad arfaethedig yn unol â'r gofyniad polisi yn HP2 ac y byddai'n cyfrannu at ddatblygu tai mewn lleoliad cynaliadwy ar ymyl un o'r pentrefi mwyaf ar yr Ynys ac a ddiffinnir yn ganolfan eilaidd o dan Bolisi HP3, yn unol â pholisiau'r CDU sydd o bwys sylweddol.

Gellir roi pwys ar ddarpariaethau'r CDLI yn yr achos hwn ac mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ac yn rhan o ddyraniad preswyl mwy yn y cynllun hwn.

### **Gosodiad, dwysedd, dyluniad a'r effaith ar fwynderau**

Gwrthododd yr Arolygydd yr apêl mewn perthynas â chais cynllunio 31C170D ar y sail y byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu gorddatblygu'r mewn perthynas â phlotiau 4-7 ar y safle ac y fwynderau preswylwyr yr anheddau arfaethedig. Mae'r cais diwygiedig hwn bellach yn gais am 16 uned gyda newidiadau i blotiau 4-7 sy'n cymryd penderfyniad Arolygydd i ystyriaeth fel y disgrifir ef yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn. Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dadlau bod y datblygiad arfaethedig yn parhau i olygu y byddai'r safle'n cael ei orddatblygu ac nad oedd fawr ddim o bwys wedi newid yn y cais cynllunio hwn a ailgyflwynwyd.

O ran cydymffurfio â'r pellteroedd rhwng datblygiadau a nodir yn y CCA ar gyfer Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, nododd yr Arolygydd ym mharagraff 16 ei benderfyniad apêl fod y datblygiad yn cydymffurfio'n gyffredinol ac na fyddai'r anheddau cyfredol ac arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau ei gilydd.

Eglurodd yr Arolygydd ym mharagraff 16 o'i benderfyniad fod ei asesiad yn y paragraff blaenorol yn seiliedig ar bod plot 7 yn annedd unllawr. Erbyn hyn cyngir tŷ ar wahân ar y plot ac mae wedi ailrifo fel plot 6. O'r herwydd, mae'n rhaid asesu pa mor dderbyniol yw annedd ddeulawr ar y plot hwn. Nid yw manylion y drychiad a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dangos bod unrhyw ffenestri ystafelloedd byw yn y drychiad cefn ar lefel y llawr cyntaf (dim ond ffenestr ystafell ymolchi). Ar y sail hon, nid ystyrir y bydd yn edrych drosodd yn annerbyniol tuag at yr anheddau i'r de-orllewin ar yr ochr arall i Ffordd Penmynydd. Mae ôl-troed yr annedd arfaethedig yn llawer llai na'r byngalo a gynigiwyd gynt ar y safle ac mae'r pellter rhyngddo a'r eiddo sydd ar yr ochr arall i Ffordd Penmynydd ar hyn o bryd wedi cynyddu o oddeutu 13 metr i tua 14 metr. Dylai'r pellteroedd gwahanu rhwng prif ddrychiadau'r brif annedd annedd o'r fath mewn Dylai'r pellteroedd gwahanu rhwng prif ddrychiadau'r brif annedd annedd o'r fath mewn amgylchiadau arferol fod yn 21 metr yn ôl y CCA Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig - ac mae hynny ar gyfer byngalos a thai.

O ystyried bod y tai sydd yno ar hyn o bryd ar yr ochr arall i'r ffordd, a bod y datblygiad arfaethedig yn golygu gwella sefyllfa sydd eisoes yn dderbyniol yn ôl yr Arolygydd Cynllunio yn ei benderfyniad apêl, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol. Mae'r pellteroedd rhwng cefn plotiau 3 i 5 a'r eiddo newydd sydd ar fin cael eu cwblhau hefyd ychydig yn llai na'r hyn a bennir yn y CCA, ond ystyrir eu bod yn dderbyniol oherwydd y pellteroedd gwahanu sydd rhyngddynt a'r ffaith bod yr eiddo ar yr ochr arall i'r ffordd.

Ym mharagraff 18 o benderfyniad yr Arolygydd sy'n ystyried digonolrwydd y gerddi yn y datblygiad arfaethedig o gymharu â'r canllawiau yn y CCA ar gyfer Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig dywedir "... I do accept that the majority of the proposed dwellings would not be significantly deficient in terms of the provision of private amenity space as indicated in the SPG and therefore in broad terms are considered acceptable. However that cannot be said for all of the proposed dwellings; plots 4-7 fall well below that stipulated in the SPG." Ar sail y datganiad hwn, mae'n amlwg bod pryderon yr Arolygydd yn ymwneud â phlotiau 4-7 yn unig. Mae sylwadau a dderbyniwyd mewn perthynas â'r cais hwn yn nodi bod paragraffau 23 a 24 y llythyr penderfyniad yn datgan bod pryderon yr Arolygydd yn ymwneud â maint y gofod ar gyfer mwynderau yn y datblygiad cyfan. O ystyried y datganiad clir ym mharagraff 18 y llythyr penderfyniad, mae'r swyddogion o wahanol farn ynghylch y dehongliad hwn.



## **Effaith ar Briffyrdd**

O ran materion priffyrdd mae'r cynnig dan sylw yr un fath â hwnnw a gyflwynwyd o dan gais cynllunio 31C170D. Mae'r cynigion yn cynnwys llwybr troed 2m o led o fewn y safle o flaen plotiau 3 i 7 yn gyfagos i ffordd stad 5m o led. Bydd y llwybr troed yn parhau ar hyd ffyrnt y safle ar Hen Lôn Dyfnia ac ar hyd Ffordd Penmynydd ar hyd ffin y safle. Bydd ffordd Hen Lon Dyfnia yn parhau i fod yn 5m o led. Cynigir ailalinio'r cyffyrdd i roi blaenoriaeth i draffig ar Hen Lôn Dyfnia gyda chyffordd ar gornel Lôn Penmynydd. Cynigir croesfan i gerddwyr i'r de o'r fynedfa i gerbydau ar gyfer eiddo ar Hen Lôn Dyfnia. Mae gwrthwynebwy'r yn codi pryderon ynghylch y prinder lleoedd parcio ac y dylai bod raid i'r datblygw'r ymestyn y palmant arfaethedig hyd at y bont dros yr A55 a nodir materion eraill o ran diogelwch y ffordd yn y rhan berthnasol o'r adroddiad hwn.

Mae adran Briffyrdd y Cyngor wedi cadarnhau bod elfennau draenio a phriffyrdd y cais arfaethedig hwn yn debyg i rai'r cais blaenorol a aeth i apêl. Does dim gwelliannau o bwys i'r cynigion priffyrdd i newid yr argymhelliad blaenorol felly dylid caniatáu'r cais.

Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail priffyrdd yn cyfeirio, ymysg pethau eraill, at bolion telegraff yn aros o fewn y droedffordd arfaethedig a thynnu'r arwydd rhybuddio. Dygwyd y materion hyn i sylw'r Adran Briffyrdd sydd wedi cyflwyno sylwadau yn eu hymateb i'r ymgynghoriad. Deallir hefyd y bydd arolygwyr y briffordd yn ymchwilio i'r ffaith bod yr arwyddion priffyrdd wedi eu tynnu.

Mae Llywodraeth Cymru wedi r gwrthwynebu ar sail dros dro ac wedi gofyn i'r ymgeisydd, fel un peth, ddarparu Adroddiad Asesu Sŵn, sy'n ymchwilio i'r ffaith a oes angen mesurau lliniaru ger cerbydion ddeuol yr A55.

## **Effeithiau draenio**

Mae'r datblygiad arfaethedig yn darparu storfa ar y safle ar gyfer llifogydd ac mae cysylltiad i system ffos gerrig ar dir cyfagos (sydd hefyd yn gwasanaethu safle Cae Gethin gerllaw) gyda'r gorlif yn llifo i ddraen sydd wedyn yn arwain at gwrs dŵr wrth ymyl yr A55. Mae'r cynllun draenio yn parhau i fod yr un fath â'r hyn a gynigiwyd yng nghais cynllunio 31C170D a oedd yn dderbyniol ym marn Swyddog Draenio'r Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru. Cafwyd gwrthwynebiadau ar sail digonolrwydd y system ddraenio hon a'r trefniadau ar gyfer llifogydd a chynnal a chadw a nodir y dylid ymgynghori â gweithredwyr yr A55.

Yn y llythyr penderfyniad rhoddodd yr Arolygydd sylw i reswm y Cyngor dros wrthod ar sail materion draenio a phryderon na fyddai'r system arfaethedig yn gweithredu'n effeithiol o ganlyniad i lefelau tir, mandylledd a chapasiti'r system. Casglodd y llythyr penderfyniad gan yr Arolygydd, yn amodol ar gyflwyno cynllun manwl, y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithiol o ran rheoli draeniad dŵr wyneb mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig ac na fyddai'n achosi niwed gormodol i'r trigolion cyfredol a thrigolion y dyfodol ac y byddai unrhyw berygl o lifogydd yn cael ei reoli'n dderbyniol. Dyfarnwyd costau yn erbyn y Cyngor ar y sail nad oedd modd cadarnhau'r rheswm hwn dros wrthod. Mae Adran Priffyrdd Llywodraeth Cymru bellach wedi nodi na ddylid penderfynu ar y cais tan y bydd yr ymgeisydd yn cadarnhau a fydd yr ollyfa ddraenio o'r datblygiad yn cysylltu i system ddraenio'r gefnffordd yn ychwanegol at raddfa'r llif o'r safle.

## **Tai Fforddiadwy a Lleoedd Ysgol**

Mae'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd yn sbarduno'r angen i 30% o'r tai fod yn rhai fforddiadwy yn unol â pholisïau cyfredol. Dyna oedd y sefyllfa hefyd mewn perthynas â'r cais blaenorol 21C170D ac aseswyd y sefyllfa yn yr adroddiad i'r pwyllgor ac yn y llythyr penderfyniad gan yr Arolygydd fel ystyriaeth berthnasol.

Cyflwynwyd asesiad dichonoldeb gyda'r cais cynllunio sy'n rhoi manylion am y costau datblygu ac yn nodi y bydd diffyg yn dilyn cwblhau'r datblygiad arfaethedig. Cyflwynir y cais cynllunio yn awr ar y sail bod 2 uned fforddiadwy yn cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad (sy'n cyfateb i 12.5%), ond bod hynny ar yr amod na wneir cais am gyfraniadau ariannol eraill, er enghraifft mewn perthynas ag addysg. Mae'r manylion hyn bellach yn cael eu hasesu gan Wasanaethau Tai'r Cyngor sy'n

ceisio 30% o gyfraniad fel y dynodir yn eu hymateb i'r ymgynghoriad.

Mynegwyd pryder o ran y cynnydd yn nifer y plant sy'n debygol o fod angen lleoedd ysgol o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Disgwylir sylwadau gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Bydd angen ystyried y sylwadau hyn ar y cyd â gwerthusiad y Cyngor o'r asesiad dichonoldeb fel y disgrifir yn y paragraff blaenorol.

### **Effaith ar yr Iaith Gymraeg**

Cyflwynwyd Datganiad ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais sy'n asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar yr iaith Gymraeg. Mewn perthynas â chais cynllunio 31C170D casglodd yr Arolygydd na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith andwyol ar gymeriad ieithyddol yr ardal, ond roedd hynny'n rhannol seiliedig ar bod 30% o'r anheddau yn dai fforddiadwy mewn cysylltiad â'r cynnig penodol hwnnw. Ar gyfer y cais hwn, cynigir y bydd 12.5% o'r anheddau yn dai fforddiadwy. Mae gwelliannau wedi eu cynnig i'r Datganiad Iaith Gymraeg fel y nodir yn adran ymgynghori'r adroddiad ac mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r gwelliannau angenrheidiol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Nid ystyrir bod maint y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

### **Materion eraill**

Fel yr eglurwyd yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn cafwyd cwynion am dynnu gwrychyn ar safle'r cais. Mae ymchwiliad gorfodaeth ar wahan wedi'i gychwyn mewn perthynas â'r mater hwn. I'r graddau y mae hynny'n berthnasol i'r cais hwn, mae amod wedi'i argymhell ar gyfer unrhyw ganiatâd a roddir sy'n nodi y dylid plannu gwrychyn brodorol ar hyd y ffin hwn. Yn ychwanegol at hyn, mae amod tirlunio cyffredinol wedi cael ei argymhell am resymau mwynderau a bioamrywiaeth er mwyn cyd-fynd gyda sylwadau CNC ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor.

### **7. Casgliad**

Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl wedi ei derbyn drwy roi caniatâd amlinellol. Mae'r llythyr penderfyniad gan yr Arolygydd mewn perthynas â chais 31C170D yn ystyriaeth berthnasol bwysig wrth benderfynu ar y cais cynllunio diwygiedig ac fel yr esboniwyd uchod, ystyrir bod y cais cynllunio diwygiedig sy'n destun yr adroddiad hwn yn mynd i'r afael â phryderon yr Arolygydd ynghylch maint gerddi 4 -7. Mae hefyd yn amlwg o benderfyniad yr Arolygydd bod y cynigion ar gyfer draenio dŵr mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol.

“Rydym yn dal i ddisgwyl am nifer o ymatebion i'r ymgynghoriad ond rhagwelir na fydd y rhain wedi newid ers y cais cynllunio diwethaf, sef 31C170D. Mae materion sydd angen sylw o ran y cyfraniadau tai fforddiadwy a chyfraniadau i'r gwasanaeth addysg yn parhau ac mae angen ystyried sylwadau Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru mewn perthynas â swm a dŵr wyneb a sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas ag ystlumod.

### **8. Argymhelliad**

- A. Gohirio'r cais Cynllunio yn unol â'r gwrthwynebiad dros dro a gafwyd gan Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru dyddiedig 20.06.17.
- B. Os tynnir y gwrthwynebiad dros dro yn ôl yr argymhelliad yw caniatáu'r datblygiad arfaethedig yn amodol ar benderfynu safbwynt y Cyngor mewn perthynas â thai fforddiadwy a chyfraniadau addysg a chadarnhad o safbwynt Cyfoeth Naturiol o ran ystlumod ac yn amodol ar y goblygiadau ac amodau cynllunio canlynol.

Goblygiadau cynllunio mewn perthynas â thai fforddiadwy ac addysg gyda maint y cyfraniad i'w gadarnhau.

**(01) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu pellach gychwyn ar unrhyw ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y gwaith priffyrdd a ddangosir ar luniadau Richard Broun Associates 4035 03 diwygiad F wedi'u cwblhau ac ar gael i'w defnyddio a bydd raid adeiladu a gosod y fynedfa**

**yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd a bydd raid ei chadw wedyn yn glir o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

**(02) Er amod (01) y caniatâd cynllunio a gymeradwyir yma, ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn dechrau tan y bydd cynlluniau manwl a manylion adeiladu'r droedffordd newydd a'r gwelliant i'r gyffordd yn ogystal ag amserlen ar gyfer y gwaith, wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn parhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau gwelededd digonol

**(04) Bydd ffordd y stad yn cael ei chwblhau i lefel cerrig sadio bitwmen a bydd y system draenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau a bydd yn gweithio'n iawn cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

**(05) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel y cyflwynwyd nhw cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

**(06) Rhaid cwblhau'r cynllun draenio dŵr wyneb a gymeradwywyd ac a ddangosir ar luniad 4035 03 diwygiad E gan Richard Broun Associates cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau.**

Rheswm: Sicrhau bod y safle wedi'i ddraenio'n ddigonol.

**(07) Er gwaethaf amod (07) uchod, ni chaniateir i unrhyw waith datblygu pellach gychwyn hyd nes y bydd dyluniadau manwl a manylion adeiladu'r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid gweithredu'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau cynllun draenio boddhaol ar gyfer y safle.

**(08) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu pellach gychwyn hyd nes y bydd cynllun rheoli a chynnal ar gyfer y system draenio dŵr wyneb a ffordd y stad wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid gweithredu'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r cynllun rheoli a chynnal a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n draenio'n ddigonol ac er budd diogelwch y briffordd.

**(09) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu pellach gychwyn hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu goleuadau stryd wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau.**

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal a diogelwch y briffordd.

**(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn dechrau tan y bydd cynllun Rheoli Traffig Adeiladu, y "Cynllun", wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys o leiaf, ond nid yn gyfyngedig:**

- i) Y llwybr y bydd cerbydau adeiladu, offer adeiladu a cerbydau danfon yn ei ddefnyddio er mwyn cyrraedd a gadael y safle.**
- ii) Lle bydd gweithwyr safle ac ymwelwyr yn parcio**
- iii) Manylion llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau**
- iv) Storio offer a deunyddiau**
- v) Cyfleusterau golchi olwynion lle bo hynny'n briodol**

**Bydd yr ymgeisydd yn sicrhau bod gofynion y Cynllun a gymeradwyir yn cael eu cadw atynt drwy gydol cyfnod adeiladu'r datblygiad.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau rheolaeth rhesymol a chywir dros weithgareddau adeiladu er budd amwynder a diogelwch priffyrdd.

**(11) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu pellach hyd nes y bydd cynllun gyda manylion llawn ynghylch sut y bwriedir amgáu'r safle, sef y dulliau amgau o gwmpas ac o fewn y safle ("Cynllun Ffiniau") wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r Cynllun Ffiniau a gymeradwywyd cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau a bydd raid glynu wrth y cyfryw gynllun a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau ffurf foddhaol ar gyfer y datblygiad ac er budd preifatrwydd deiliad cyfagos.

**(12) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu pellach hyd nes y bydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol a phlannu gwrych brodorol ar hyd y ffin ogledd-ddwyreiniol, sef "Cynllun Tirlunio" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i'r Cynllun Tirlunio ddangos y plannu arfaethedig, gan gynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd, gan ddangos y coed hynny a gedwir a'u rhywogaeth, eu lledaeniad a'u haeddfedrwydd, ynghyd â mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd raid gweithredu'r Cynllun Tirlunio a gymeradwywyd dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl i ddeiliaid symud i fyw i'r adeiladau neu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cynharaf.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

**(13) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n ffurfio rhan o'r Cynllun Tirlunio a gymeradwywyd yn methu sefydlu ymhen cyfnod o bum mlynedd i'w plannu, neu'n cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol, neu'n marw neu'n cael eu tynnu oddi yno am ba reswm bynnag cyn pen y cyfryw gyfnod, bydd raid plannu coeden neu lwyn yn eu lle yn y tymor plannu nesaf a fydd o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(14) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B, E ac F y Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n ailddeddfu neu'n diddynmu'r Gorchymyn hwnnw ) yn cael eu diystyru trwy hyn.**

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol ac er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio yn ddigonol.

**(15) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes fo manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad (au) mewn perthynas â lefelau cyfredol ac arfaethedig y safle a'r tir o'i amgylch wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid codi'r adeilad (au) gyda'r lefelau slabiau a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad o ffurf foddhaol.

**(16) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r lluniadau canlynol ac eithrio fel sy'n ofynnol eu cymeradwyo o dan yr amod a osodwyd:**

<b>Rhif y Lluniad</b>	<b>Enw'r Lluniad</b>
<b>4035 01 rev A</b>	<b>Cynllun Lleoliad a'r Trefniadau Draenio cyfredol</b>
<b>4035 03 rev E</b>	<b>Gosodiad arfaethedig y briffordd a'r cynllun draenio</b>
<b>AP072/3</b>	<b>Tŷ Pâr dwy ystafell wely</b>
<b>AP072/4</b>	<b>Tŷ Pâr tair ystafell wely</b>
<b>AP072/5</b>	<b>Tŷ Pâr pedair ystafell wely – Plot 5</b>
<b>AP072/6</b>	<b>Tŷ Pâr pedair ystafell wely – Plot 6</b>

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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

Er gwybodaeth:

- Bydd angen caniatâd penodol ar gyfer y gwaith priffyrdd drwy gytundeb sy'n cyd-fynd ag A278/38 Deddf Priffyrdd 1980.
- Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb o'r ffordd sy'n mynd i mewn i'r datblygiad o ganlyniad i'r datblygiad. Cyfrifoldeb y datblygwr yw sicrhau bod mesurau digonol yn eu lle er mwyn delio â dŵr wyneb ac er mwyn draenio'r safle mewn modd effeithiol.
- Bydd unrhyw addasiadau, ail-leoli a/neu amddiffyn unrhyw wasanaethau statudol a/neu gelfi stryd o fewn y briffordd a ellid fod eu hangen o ganlyniad i'r datblygiad a gymeradwyir yn gyfrifoldeb i'r ymgeisydd ac ef fydd yn talu amdanynt. Lle bydd unrhyw gyfarpar neu gelfi stryd yn berchen i'r awdurdod priffyrdd, caniateir i unrhyw addasiad neu ddisodliad neu amddiffyniad o'r cyfarpar hwnnw gael ei weithredu gan yr awdurdod priffyrdd a'r ymgeisydd fydd yn talu am hynny.
- Cynghorir yr ymgeisydd i wneud cais ysgrifenedig i'r Awdurdod Priffyrdd cyn cynted â phosib ar gyfer y caniatâd angenrheidiol, fel sydd angen o dan Adran 278 o Ddeddf Priffyrdd 1980 er mwyn cyflawni'r gwaith o fewn y briffordd ar gyfer adeiladu'r gwaith oddi ar y safle. Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw oedi i brosiect y datblygwr o ganlyniad i gais hwyr. Noder: Mae'n drosedd gwneud unrhyw waith heb drwydded neu heb awdurdod ar y briffordd. Fel rhan o'r broses ganiatâd, efallai y bydd angen darparu manylion a/neu wneud gwaith ychwanegol ar y briffordd sydd y tu hwnt i'r hyn a gymeradwyir ar y cynlluniau caniatâd cynllunio a hynny er mwyn cydymffurfio â gofynion yr awdurdod priffyrdd.
- Nid yw rhoi caniatâd cynllunio yn eithrio'r ymgeisydd rhag y gofyniad i geisio unrhyw drefniadau ar wahân neu unrhyw ganiatâd gan yr awdurdod priffyrdd o dan y Ddeddf Priffyrdd neu Deddf Gwaith Ffordd a Stryd Newydd mewn cysylltiad â'r datblygiad.
- Mae enwi a rhifo strydoedd yn swyddogaeth gyfreithiol gan y Cyngor er mwyn clustnodi rhifau eiddo ac enwau ffyrdd datblygiadau ac addasiadau newydd. Mae mwy o wybodaeth ar gael ar ein gwefan sy'n egluro'r broses ar gyfer gwneud cais am gyfeiriadau drwy'r post

ac enwau strydoedd, y gellir cael mynediad iddo drwy'r ddolen ganlynol:

<http://www.ynysmon.gov.uk/trafnidiaeth-a-ffyrdd/lonydd-priffyrdd-a-phalmentydd/enwi-strydoedd-a-rhifo-eiddo?redirect=false>

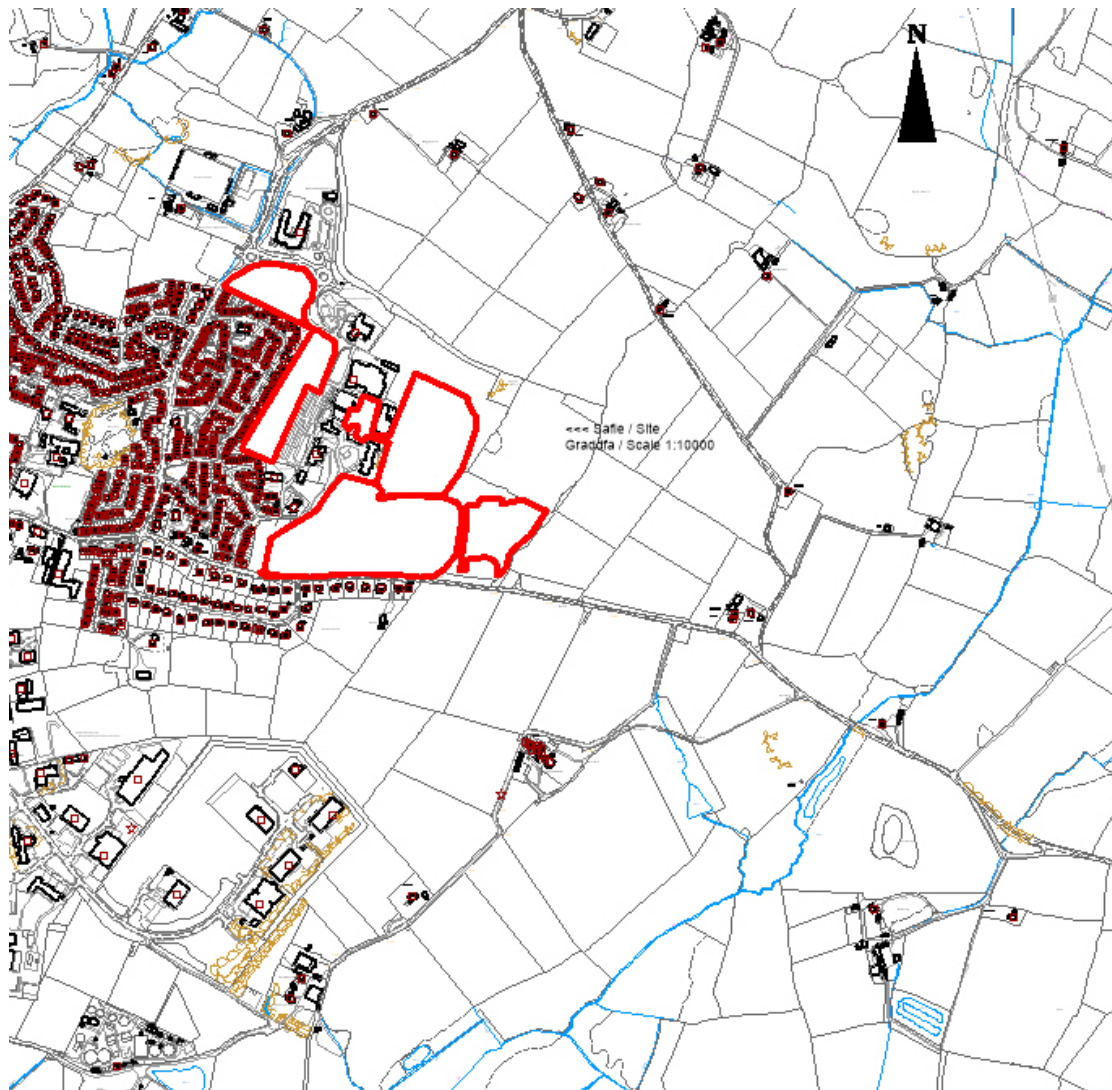
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cadw'r hawl i weithredu Adran 59 o Ddeddf Priffyrdd 1980 sef y gallu i "Adfer costau o ganlyniad i draffig anghyffredin" fel yr ystyrir yn angenrheidiol er mwyn gallu adfer ei gostau mewn perthynas ag unrhyw ddifrod a wneir i'r briffordd o ganlyniad i'r gwaith o adeiladu'r datblygiad.

Rhif y Cais: **34C304K/1/EIA/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Director of Strategic Projects & Funding**

**Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn i greu canolfan beirianeg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig a chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yn / Hybrid application applying for full planning permission for the creation of a new engineering centre, car parking, children's play area and associated works and applying for outline planning permission with some matters reserved for a residential development of 153 dwellings, a hotel and food and beverage facility along with associated car parking and works on land at**

**Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni**

**Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yn cael ei gynnal yng nghyswllt y cais hwn ac mae'r bwriadau'n tynnu'n groes i bolisi'r Cynllun Datblygu. Yr argymhelliad yw caniatáu.

Bydd aelodau'n cofio ymweld â'r safle ar y 15fed o Fawrth, 2017 ac ar 9fed Mehefin 2017.

**1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais yn un hybrid ei ffurf gan ei fod yn ceisio am ganiatâd cynllunio llawn ac amlinellol. Ceisir caniatâd cynllunio llawn ar gyfer y Ganolfan Beirianyddol Newydd sy'n rhan o waith ehangu campws y Coleg a lle chwarae'r plant. Ceisir caniatâd amlinellol ar gyfer y datblygiad preswyl arfaethedig a datblygu gwesty a chyfleuster bwyd a diod ategol.

Mae rhan breswyl y cais ar ffurf amlinellol ac mae ar gyfer 153 o anheddau wedi'u gwasgaru ar draws pedwar safle, bydd 54% o'r unedau o fath fforddiadwy a byddant ar safleoedd 1, 2 a 3. Mae'r rhain i'r gorllewin a'r gogledd-orllewin o adeiladau presennol y coleg ac yn ffinio â stad Pencraig. Mae iddynt dir glas agored a llystyfiant sy'n hadu ei hun. Mae safle 4 i'r de o'r adeiladau ac i'r gogledd o Ffordd Penmynydd.

Mae'r gwesty a'r cyfleuster bwyd a diod ategol sydd ar hyd y ffordd gyswllt newydd, unwaith eto ar ffurf amlinellol. Prif wriad y gwesty yw rhoi llety i ddarlithwyr a busnesau sy'n ymweld, ymwelwyr â'r Coleg a pherthnasau myfyrwyr. Bydd hefyd ar gael i'r cyhoedd.

Darperir hefyd gyrsiau hyfforddi i fyfyrwyr y Coleg.

Bydd modd cael at y safle oddi ar Ffordd Gyswllt Llangefni a bydd maes parcio cysylltiedig i'r gogledd.

Mae'r ganolfan beirianyddol newydd yn ceisio caniatâd cynllunio llawn. Bydd ar safle'r adeilad sgiliau byw presennol nad oes ei angen mwyach gan y bydd y cyfleuster yn cael ei symud i Ganolfan Cefni.

Bydd y ganolfan beirianyddol newydd arfaethedig yn ymestyn i dri llawr a bydd ag arwynebedd gros o 4,600m<sup>2</sup>. Bydd pob llawr yn ymestyn i oddeutu 1,540m<sup>2</sup>.

Yn y ganolfan beirianyddol hon bydd y cyfleuster dysgu a'r cyfleusterau gofynnol ar gyfer y cyrsiau a ganlyn: Peirianeg Drydanol; Peirianeg Electro-fecanyddol; Peirianeg Fecanyddol - Rheoli ac Offeru; a gwasanaethau gwaith plymer, nwy ac adeiladau. Bydd rhai o'r myfyrwyr fydd yn defnyddio'r Ganolfan Beirianyddol yn fyfyrwyr sydd wedi'u symud o gampws Coleg Bangor.

Bydd modd cael i'r Ganolfan Beirianyddol ar hyd y fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Talwrn ac ar hyd Ffordd Gyswllt newydd Llangefni. Yn y cais cynllunio llawn hefyd mae lle ar gyfer maes parcio, i'r dwyrain o'r Ganolfan Beirianyddol newydd arfaethedig. Yn y maes parcio bydd 254 o lecynnau ar gyfer ceir, 3 ar gyfer bathodynau glas ac 8 ar gyfer bysus.

Neilltuir lle chwarae hefyd i'r datblygiad arfaethedig. Caiff hwn ei gynnwys yn safle 1.

*Yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad, rhagwelir y bydd 80 o swyddi (gros) sy'n cyfateb i rai llawn amser / 54 o swyddi (net) sy'n cyfateb i rai llawn amser / yn cael eu creu. Bydd gweithredu'r ganolfan beirianyddol newydd, y gwesty a'r defnydd a wneir o'r lle bwyta/caffi cysylltiedig yn creu 77 o swyddi (gros) sy'n cyfateb i rai llawn amser / 34 o swyddi (net) sy'n cyfateb i rai llawn amser ac 16 o swyddi anuniongyrchol (net) sy'n cyfateb i rai llawn amser, a hynny drwy effaith y lluosogwr*



*sy'n gysylltiedig â defnyddio cadwyni cyflenwi lleol. (Gros yw nifer y swyddi ar y safle a net sydd ddim yn cyfrif y rhai sy'n gadael swyddi eraill i gymryd y swyddi a nodir gyda'r bwriad).*

Fel y nodwyd, mae Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (AEA) ynghlwm wrth y cais ac mae hwn yn llywio'r bwriadau yn cynnwys y materion a ganlyn, effaith ar y tirlun a'r effaith weledol, ecoleg a Chadwraeth Natur, Treftadaeth Ddiwylliannol ac Archeoleg. Cafodd materion eraill eu cynnwys ac ymdrinnir â nhw yn rhywle arall yn yr adroddiad hwn.

Nod yr Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yw gwarchod yr amgylchedd trwy sicrhau bod awdurdod cynllunio lleol, wrth benderfynu rhoi caniatâd cynllunio i brosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr amgylchedd, yn gwneud hynny wrth fod yn llwyr ymwybodol o'r effeithiau sylweddol hynny, a'i fod yn cadw hyn mewn cof wrth wneud y penderfyniad.

At hyn, cynhaliwyd ymgynghoriad â'r cyhoedd a chyflwynwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais fel rhan o'r cais.

Mae'r adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais hwn (PAC) yn rhoi adolygiad o'r gwaith ymgynghori â rhanddeiliaid a'r gymuned a gynhaliwyd gan Grŵp Llandrillo Menai

Mae Gorchymyn Cynllun Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiadau) (Cymru) (Diwygiad) 2016 yn ei gwneud yn ofynnol y dylai'r datblygwr gynnal ymgynghoriad cyn gwneud cais yng nghyswllt pob cais cynllunio a gaiff ei ystyried yn ddatblygiad 'mawr' ar gyfer ceisiadau llawn neu amlinellol. Caiff datblygiad mawr ei ddiffinio yn erthygl 2 Gorchymyn Cynllun Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiadau) (Cymru) 2012 fel:

- (a) tynnu a gweithio mwynau neu ddefnyddio tir ar gyfer dyddodion gweithio mwynau;
- (b) datblygu gwastraff;
- (c) darparu anheddau lle;
  - (i) mai 10 neu fwy o anheddau sydd i'w darparu; neu
  - (ii) bydd y gwaith datblygu'n cael ei wneud ar safle sydd ag arwynebedd o 0.5 hectar neu fwy ac nid yw'n wybyddus a yw'r datblygiad yn syrthio o fewn i isbaragraff (c)(i);
- (d) darparu adeilad neu adeiladau lle bydd yr arwynebedd llawr a grëir gan y datblygiad yn 1,000 o fetrau sgwâr neu fwy;
- neu
- (e) datblygiad a godir ar safle sydd ag arwynebedd o hectar neu fwy;

Mae'r datblygiad arfaethedig yn syrthio o fewn diffiniad datblygiad mawr fel y'i diffinnir gan (c) uchod. Mae'r gorchymyn hefyd yn ei gwneud yn ofynnol cael cyfnod hysbysebu o 28 diwrnod cyn cyflwyno cais cynllunio ac y dylid gwneud yr isod:

- Arddangos rhybudd safle mewn o leiaf un lle ar y tir y mae'r cais arfaethedig yn ymwneud ag o, neu wrth ei ymyl, am gyfnod o 28 diwrnod o leiaf cyn cyflwyno cais am y datblygiad arfaethedig
- Ysgrifennu at "unrhyw dirfeddiannwr neu ddeilydd tir y mae'r cais arfaethedig yn ymwneud ag o"
- Sicrhau fod fersiwn ddrafft o'r wybodaeth am y cais cynllunio ar gael i'r cyhoedd
- Ymgynghori â'r gymuned â chyrrff arbenigol cyn gwneud cais am ganiatâd Cynllunio
  
- Ystyried a oes angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ar gyfer y prosiect
  
- Cyflwyno adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais (PAC) fel rhan o'r cais cynllunio

Mae'r ddogfen hon yn cofnodi'r broses ymgynghori cyn gwneud cais fel sy'n ofynnol uchod ar ffurf adroddiad PAC.

Mae'r Gorchymyn yn ei gwneud yn ofynnol fod yr adroddiad PAC yn cyflwyno'r wybodaeth a ganlyn;

- a) Copi o'r rhybudd safle;

- b) Datganiad y cafodd y rhybudd safle ei arddangos yn unol â'r gofynion statudol h.y. mewn o leiaf un lle ar safle'r datblygiad neu wrth ei ymyl am o leiaf 28 diwrnod;
- c) Copi o'r rhybudd a roddwyd i dirfeddianwyr neu ddeilyddion tir cyfagos;
- d) Copïau o'r holl rybuddion a roddwyd i gynghorwyr cynghorau tref a chymuned a chyrrff arbeniol yr ymgynghorwyd â nhw
- e) Copïau o'r holl ymatebion a ddaeth i law gan gyrff arbenigol yr ymgynghorwyd â nhw gydag eglurhad o sut mae'r datblygwr wedi rhoi sylw i bob ymateb
- f) Crynodeb o'r holl faterion a godwyd mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol - rhaid i'r datblygwr gadarnhau a yw'r materion a godwyd wedi cael sylw ac, os ydynt, sut.

Caiff manylion llawn eu cynnwys yn yr adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais. Yn ei hanfod, cynhaliwyd dwy arddangosfa yn ychwanegol at y gofynion uchod. Yn gyffredinol roedd yr ymatebion yn gefnogol. Fodd bynnag, roedd pedwar gwrthwynebydd ar hyd Ffordd Penmynydd.

O'r herwydd, tynnwyd y pedair annedd ar hyd Ffordd Penmynydd o'r cynllun a chafwyd gwaith plannu yn eu lle.

## 2. Mater(ion) Allweddol

- a) Egwyddor y datblygiad
- b) Tirlun/amgylchedd adeiledig
- c) Addysg
- d) Priffyrdd
- e) Archaeoleg
- f) Y Gymraeg
- g) Tai Fforddiadwy
- h) Ecoleg
- i) Mwynder preswyl
- j) Defnyddio tir amaethyddol

## 3. Brif Bolisiau

### Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi Strategol 1: Anogir pentrefi a threfi yng Ngwynedd i ddatblygu ar gyflymder sy'n gyson ag anghenion eu cymunedau am dai, gwaith, hamdden a gwasanaethau cymunedol, o fewn fframwaith o bolisiau sy'n gwarchod bywyd cymunedol, ac yn gymorth i warchod yr amgylchedd

Polisi Strategol 2: Cynnal swyddogaeth y canolfannau ardal hynny lle mae cyfleoedd cyflogaeth, cyfleusterau hamdden mwy a gwasanaethau eraill wedi'u canolbwyntio.

Polisi Strategol 3: Hyrwyddo cyfleoedd cyflogaeth ar raddfa addas ac mewn lleoliadau addas drwy'r Sir gan gymryd sylw arbennig o gyfleoedd datblygu economaidd a ddaw wrth wella'r A55 a gwelliannau eraill mewn cyfathrebu, yr angen am ddatblygiad integreiddiedig gan awdurdodau lleol ac asiantaethau datblygu i ganfod agoriadau addas drwy'r Sir gyfan gan gyfeirio sylw tuag at adfywio nifer o drefi a chymunedau eraill yn y Sir.

Polisi Strategol 5: Cydnabod bod yr iaith Gymraeg yn ystyriaeth berthnasol wrth asesu goblygiadau datblygu yng Ngwynedd. Gweithredir hyn mewn modd sy'n sicrhau y cyflawnir y nod o warchod a meithrin y defnydd o'r iaith Gymraeg yng Ngwynedd

Polisi A1 - Tir Digonol ar gyfer Tai

Polisi A2 - Lleoliad Tir ar gyfer Tai

Polisi A6 - Tai yn y Cefn Gwlad

Polisi A7 - Cyflenwad tir am 5 mlynedd

Polisi B1 - Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth

Polisi B9 -

Rhagdybiaeth o blaid cynigion sy'n ehangu nifer ac amrediad y cyfleon cyflogaeth

Polisi CH1 – Adloniant a Thwristiaeth

Polisi CH2 - Llety gwyliau o safon uchel.

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad  
Polisi D32 - Gosodiad a Thirlunio  
Datblygiadau mân-werthu newydd a gwaith aildatblygu mewn canolfannau trefol cyfredol  
Polisi E3 – Mân-werthu y tu allan i ganolfannau trefol cyfredol  
Polisi FF11 – Digonolrwydd priffyrdd a  
Polisi FF12 - Darpariaeth ar gyfer parcio

### **Cynllun Lleol Ynys Môn (1996)**

Polisi – Polisi Cyffredinol  
Polisi 2 – Swyddi Newydd  
Polisi 5 – Dyluniad  
Polisi 8 – Llety Gwyliau  
Polisi 17 – Adloniant a chyfleusterau cymunedol  
Polisi 19 – Siopa  
Polisi 26 – Parcio  
Polisi 31 a 32 – Tirlunio  
Polisi 35 - Cadwraeth Natur  
Polisi 42 – Dylunio  
Polisi 47 – Gofynion Tai  
Polisi 48 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai  
Polisi 49 - Aneiddiadau Diffiniedig  
Polisi 52 - Safleoedd Eithriad  
Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

### **Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a Stopiwyd) 2005**

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu  
Polisi GP2 – Dyluniad  
Polisi EP8 – Canolfannau Trefol, Rhanbarthol a Lleol Llewyrchus  
Polisi PO1 – Cyflogaeth  
Polisi PO3 - Iaith a Diwylliant  
Polisi TO2 - Llety Gwyliau o Ansawdd Uchel  
Polisi PO4 - Lleoliad  
Polisi PO7 - Twristiaeth  
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy  
Polisi EN4 - Bioamrywiaeth  
Polisi TR10 – Safonau Parcio  
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd  
Polisi EN14 - Gorchmynion Diogelu Coed a Gwrychoedd  
Polisi SG2 – Datblygiad a Llifogydd  
Polisi SG6 – Draenio Dŵr Wyneb  
Polisi EP4 - Cyfleon Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio yn y Cefn Gwlad  
Polisi EP9 - Manwerthu y tu allan i'r canolfannau presennol  
Polisi CC1 – Cyfleusterau cymunedol

### **Polisi Interim “Safleoedd mawr” 2011**

#### **Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd ar y Gweill**

Polisi Strategol PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig [NMC56]  
Polisi Strategol PS 2 – Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr  
Polisi Strategol PS1 – Darpariaeth Isadeiledd  
Polisi Strategol PS 4 - Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd  
Polisi TRA 2 – Safonau Parcio [NMC 74]  
Polisi TRA 4 – Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth  
Polisi Strategol PS 5 – Datblygiad Cynaliadwy [NMC 81]  
Polisi Strategol PS 6 – Lliniaru ac addasu i effeithiau newid yn yr hinsawdd [NMC82]  
Polisi Newydd - Ffiniau Datblygu  
Polisi PCYFF 1 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu [NMC 87]  
Polisi PCYFF 2 – Dyluniad a Siapio Lle [NMC 88]

Polisi PCYFF 3 – Dyluniad a Thirlunio [NMC 89]

Polisi PCYFF 4 – Rheoli Carbon [NMC 90]  
Polisi PCYFF 5 - Arbed Dŵr  
Polisi Strategol PS 1 – Darparu Cyfle ar gyfer economi ffyniannus [NMC147]  
Polisi Strategol PS 11 – Yr Economi Ymwelwyr  
Polisi TWR 1 – Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr [NMC 160]  
Polisi TWR 2 – Llety Gwyliau  
Polisi Strategol PS16 – Cadwraeth neu wella'r Amgylchedd Naturiol [NMC 271]

Nodwch os gwelwch yn dda fod y polisiâu sydd ar y gweill ac sydd wedi eu marcio gyda [NMC\_\_\_] yn amodol ar Newidiadau Materion y Codi ac efallai na fyddant yn ymddangos yn fersiwn ddrafft y cynllun terfynol.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Gwynedd â Môn) wrthi'n cael ei baratoi ac mae'n destun archwiliad cyhoeddus ar hyn o bryd. Rhagwelir y bydd y Cynghorau'n derbyn adroddiad yr Arolygwr ar yr archwiliad cyhoeddus ym mis Mai. Oherwydd bod y broses o baratoi'r CDLIC mor ddatblygedig, dylid cyfeirio ato fel ystyriaeth gynllunio o bwys a hynny'n unol â pharagraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016).

“Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisiâu mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïâu cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïâu cyfredol.”

Dywed Paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru:

“Bydd y pwys sydd i'w roi ar CDLI sydd ar y gweill (neu gynllun sy'n cael ei ddiwygio) wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio yn gyffredinol yn dibynnu ar y cam y mae wedi ei gyrraedd, ond nid yw'n cynyddu wrth i'r cynllun fynd rhagddo tuag at gael ei fabwysiadu.”

#### **Canllawiau Cynllunio Atodol**

Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig  
Tai Fforddiadwy  
Llety Gwyliau (2007)

#### **Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9, 2016**

Nodiadau Cyngor Technegol  
TAN1 – Astudiaeth ar y Cyd ynghylch Tai a'r Tir sydd ar gael  
TAN 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy 2006  
TAN4 – Datblygiadau Manwerthu a Masnachol  
TAN12 – Dylunio (2016)  
TAN 13 – Twristiaeth 1997  
TAN18 – Trafnidiaeth (2007)  
TAN20 – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg 2013  
TAN23 (2014) Datblygiad Economaidd 2014

#### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

Gellir crynhoi yr ymatebion fel y ganlyn:

**Aelodau Lleol N Roberts, B Parry a D Rees:** dim ymateb

**Cyngor Tref:** yn croesawu'r cynllun ond rhaid sicrhau manteision cymunedol i dref Llangedfni yn sgil y datblygiad, adeiladu'r datblygiadau fesul cam a'u monitro

**Addysg:** angen cyfraniad ariannol tuag at addysg (gweler isod)

**Cyfoeth Naturiol Cymru:** Wedi mynegi pryderon ac yn cadarnhau na ddylid rhoi caniatâd Cynllunio heb fynnu ar yr amodau Cynllunio isod:

Cyflwyno Asesiad Risg Bio-ddiogelwch a gweithredu arno.  
Mewn perthynas â Rhywogaethau a Ddiogelir, mae angen Strategaeth I ddangos y bydd cysylltedd yn yr ardal yn cael ei gynnal.  
Cysylltu'r system ddraenio dŵr budr gyda'r prif rwydwaith carthffosydd.

**Dŵr Cymru:** Dim gwrthwynebiad, angen amodau.

**Adran yr Amgylchedd a Materion Gwledig Llywodraeth Cymru:** Dim sylwadau ac i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu yn wyneb y polisi.

Hefyd, mae'n cadarnhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried ac wedi cydnabod polisi Cynllunio lleol a chenedlaethol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig ac wedi dod i gasgliad rhesymegol. Deuir i'r casgliad nad yw'r datblygiad arfaethedig, oherwydd ei faint a'i natur, o ddim mwy na diddordeb lleol ac nid yw ychwaith wedi bod yn gynhennus y tu draw i'r ardal sydd union o'i gwmpas ac nid oes unrhyw faterion cynllunio newydd neu faterion diogelwch cenedlaethol wedi codi yn ei sgil.

Nid ystyrir y dylid galw'r cais i mewn ar gyfer ei benderfynu gan Weinidogion Cymru ac mai mater ydyw i'r Awdurdod ei benderfynu.

**Priffyrdd:** Dim gwrthwynebiad, angen amodau.

**Heddlu Gogledd Cymru:** dim yn gwrthwynebu

**Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru:** dim yn gwrthwynebu ond yn dweud y dylid darparu hydrant tân o fewn 150m i bob annedd.

**Bwrdd Iechyd:** Yn dweud: "rydym wedi trafod hyn gyda chynrychiolwyr tîm Ardal y Gorllewin ac ni chredwn y byddai unrhyw faterion sylweddol yn codi i'r Bwrdd Iechyd un ai o ran capasiti a seilwaith lleol nac unrhyw effaith ar reoli eiddo a mynediad"

Mae dwy feddygfa yn Llangefni sy'n darparu Gwasanaethau Meddygol Cyffredinol, sef Coed y Glyn a Gerafon sydd â meddygfa ym Menllech ac yn Llangefni.

Mae gan Goed y Glyn 3 meddyg amser llawn a 2 rhan-amser: 4.89 amser llawn cyfatebol a 6,900 o gleifion ac mae gan Gerafon 4 meddyg amser llawn a 2 rhan-amser, 5.38 amser llawn cyfatebol a 7,200 o gleifion. O'r herwydd mae gan feddygfa Coed y Glyn restr ar gyfartaledd o 1,411 o gleifion a Gerafon 1,339 o gleifion.

Y cyfartaledd ar gyfer Ynys Môn yw 1,559 o gleifion.

Er na fedrwn dybio bod maint y rhestrau yn ddangosydd penodol o gapasiti, nid oedd y Bwrdd Iechyd yn ymwybodol o unrhyw broblemau penodol eraill o ran capasiti mewn perthynas â meddygfeydd teulu a fyddai'n achosi problem o ran y cais hwn.

**Adain Draenio:** dim tystiolaeth o lifogydd, cynllun yn dderbyniol

**Adran yr Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth, Llywodraeth Cymru:** Yn rhoi cyfarwyddyd y dylai unrhyw ganiatâd a roddir gan yr Awdurdod gynnwys amod bod Asesiad Effaith Traffig yn cynnwys adolygiad o Gyffordd 6 ar ffordd ddeuol yr A55 yn cael ei gynnal a bod unrhyw gasgliadau'n cael eu gweithredu.

**Gwasanaethau Tai:** Cefnogi'r cynllun oherwydd byddai'n gwneud cyfraniad sylweddol i gwrdd â'r angen am dai fforddiadwy yn Llangefni.

**Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus:** Yn cadarnhau na fydd y datblygiad yn cael effaith ar unrhyw Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

**Swyddogaeth Economaidd:** yn cefnogi'r egwyddor o'r datblygiad arfaethedig oherwydd mae'n alluogydd ar gyfer cyflogaeth leol ac yn darparu cyfleoedd o ran sgiliau.

**Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:** Yn argymhell bod yr awdurdod cynllunio lleol yn gofyn am fesurau lliniaru priodol o safbwynt archeolegol os yw'n caniatáu'r cais. Awgrymir amod er mwyn sicrhau bod y gwaith hwn yn cael ei wneud.

**CADW:** Yn cadarnhau nad oes unrhyw henebion rhestredig neu barciau a gerddi hanesyddol cofrestredig yng nghyffiniau'r datblygiad arfaethedig ac o'r herwydd, nid oes ganddynt unrhyw sylwadau ar y datblygiad arfaethedig.

**Prif Swyddog Gwarchod y Cyhoedd:** Mae'n gwneud sylwadau ynghylch cydymffurfiaeth gyda rheoliadau Glendid Bwyd ac Iechyd a Diogelwch.

Daw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol i ben ar 5 Gorffennaf 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 10 o lythyrau wedi dod i law ac mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

- Ymgynghoriad cychwynnol gan y coleg yn anfoddhaol
- Manteision economaidd yn amheus
- Bydd tir y cyngor yn cael ei ddefnyddio'i gyd ac felly'n cyfyngu ar waith ymestyn
- Bydd problemau draenio
- Arolygon ecolegol yn anaddas
- Bydd goleuadau stryd yn broblem i'r bywyd gwyllt
- Ceir canclwm Japan
- Bydd llygredd golau
- Problemau gyda chapasiti cyfleusterau addysg yn lleol
- Bydd y gwesty'n niweidio busnesau eraill
- Meddygfeydd lleol yn cael trafferth
- Dim tryloywder. Heb wybod fod y coleg am ddatblygu ar y raddfa hon
- Bydd yn niweidio'r tirlun ac yn trefoli'r ardal
- Mae'r wiwer goch yno
- Erydu'r Gymraeg
- Bydd colli gwrychoedd pwysig
- Nid oedd preswylwyr yn ymwybodol o'r arddangosfa
- Mae'r safle y tu allan i ffiniau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd
- Oes angen am y tai hyn
- Bydd sŵn a tharfu ychwanegol
- Bydd yn lladd bywyd gwyllt
- Bydd gormod o fyfyrwyr yn gwaethygu ffyrdd
- Ni fydd y fynedfa'n fwy diogel na'r hyn sydd yno ar hyn o bryd
- Nid yw'r gwaith draenio'n ddigonol
- Mai tai'n cael eu darparu'n rhywle arall gerllaw
- Ni fydd y gwesty'n gost-effeithiol gan fod eraill wedi cau i lawr
- Nid pobl leol fydd yn prynu'r tai
- Yn groes i bolisi
- Mae safleoedd 1 a 2 yn barthau rhagod
- Mae'r safleoedd yn lle braf i fyfyrwyr. Byddant nawr yn cael eu hamgylchynu gan dai

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C304 – Codi adeilad amaethyddol newydd yn – Caniatawyd 08/04/93

34C304A – Newid defnydd tir o fod yn amaethyddol i gae chwarae a maes parcio yn – Caniatawyd 06/05/94

34C304B – Codi storfa dail a phiswail ar dir yn– Caniatawyd 15/09/94

34C304C – Estyniadau i greu ystafell fwyler yn– Caniatawyd 20/01/95

34C304D – Codi estyniad ar y gweithdy presennol yn - Caniatawyd 06/06/96

34C304E – Codi adeiladau fferm newydd ynghyd â gwaith altro i'r adeiladau presennol yn– Caniatawyd 06/03/97

34C304F - Codi adeilad dysgu newydd ynghyd â gwaith altro a gwella i'r ffordd fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle yn- Caniatawyd 05/12/96

34C304G – Symud y tri thŷ gwydr ynghyd â chodi cwt /storfa botiau yn – Caniatawyd 03/02/96

34C304H – Cadw'r chwe dosbarth allanol ar dir yn – Caniatawyd 06/06/97

34C304J – Codi uned technoleg bwyd ynghyd â maes parcio cysylltiedig ar dir yn – Caniatawyd 23/03/01

34C304K – Codi adeiladau fferm newydd ynghyd â symud adeilad fferm ar dir yn – Caniatawyd 13/07/99

34C304L – Codi estyniad ar y gweithdy gwaith brics yn – Caniatawyd 04/08/99

34C304M – Cael gwared ag adeilad dros dro a chodi dwy ystafell ddosbarth dros dro yn – Caniatawyd 14/06/00

34C304N – Estyniad i'r uned technoleg bwyd yn – Caniatawyd 23/03/01

34C304P – Dymchwel yr adeiladau presennol a chodi uned ddysgu ddeulawr gyda lle parcio cysylltiedig yn– Caniatawyd 24/04/02

34C304R –Gwaith altro ac ymestyn i'r gweithdy peirianyddol yn – Caniatawyd 06/11/02

34C304T – Estyniad i'r gweithdy peirianyddol yn – Caniatawyd 08/10/03

34C304W – Codi estyniad â gwydr alwminiwm i greu lobi – Caniatawyd 09/02/07

34C304X – Estyniad i'r maes parcio yn – Caniatawyd 01/08/08

34C304Y – Codi adeilad Cyfleuster Addysg newydd i roi Sgiliau Saerïo ac ynni arbenigol ynghyd â chael gwared â'r dent dros dro - Caniatawyd 23/02/09

34C304Z - Dymchwel tri adeilad, codi estyniad deulawr i'r Ganolfan Ynni a Saerïo ynghyd ag ymestyn y maes parcio - Caniatawyd 16/06/10

34C304A/1 – Codi adeilad modiwlwr dros dro fel cyfleuster hyfforddi– Caniatawyd 14/09/11

34C304B/1 - Codi estyniad deulawr i'r ganolfan technoleg bwyd - Caniatawyd 11/04/12

34C304C/1/SCR – Barn sgrinio ar gyfer darparu tracffyrdd peiriannau trwm, creu llecynnau caled, codi ffens ddiogelwch o amgylch y storfa gerbydau ac adeiladu man dynodedig ar gyfer offer hyfforddiant tân – Nid oedd rhaid cael Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 07/12/12

34C304D/1 Cais llawn ar gyfer darparu tracffyrdd peiriannau trwm, creu llecynnau caled, codi ffens ddiogelwch o amgylch y storfa gerbydau ac adeiladu man dynodedig ar gyfer offer hyfforddiant tân – Caniatawyd 14/12/13

34C304E/1/RE - Cais llawn i godi un tyrbin gwynt 5.5kw gydag uchder mast o hyd at 9m, diameter rotor o hyd at 3.1m, man ysgubol o hyd at 16 metr sgwâr ac uchder y pig fertigol o hyd at 15.24m - Caniatawyd 30/03/2016

34C304F/1/ECON - Estyniad i'r campws yn cynnwys codi tair uned drillawr gyda maes parcio cysylltiedig ar gyfer 250 o geir, uned ar wahân yn cynnwys stiwdio ffitrwydd a champfa gyda maes parcio ar gyfer 60 o geir ynghyd â maes pêl-droed allanol pob tywydd, a system draenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl - Caniatawyd 27/10/15

34C304G/1/SCR - Barn sgrinio ar gyfer estyniad i'r campws yn cynnwys codi tair uned drillawr gyda maes parcio cysylltiedig ar gyfer 250 o geir, uned ar wahân yn cynnwys stiwdio ffitrwydd a champfa gyda maes parcio ar gyfer 60 o geir ynghyd â maes pêl-droed allanol pob tywydd, a system draenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl - 26/10/15 Nid oedd rhaid cael Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Egwyddor y Datblygiad (Tai)**

Cynlluniau Datblygu Cyfredol – Mae elfen dai'r bwriad y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r Cynllun Datblygu Unedig a stopiwyd (2005).

Oherwydd yr angen i gynnal cyflenwad pum mlynedd o dai ac oedran y cynllun datblygu ar Ynys Môn, mabwysiadodd y Cyngor Bolisi Cynllunio Interim – Safleoedd Mawr (2011) y gellir ei ddefnyddio i ystyried ceisiadau am 50 neu fwy o dai yn Llangefni, Amlwch neu Gaergybi ar safleoedd o fewn y ffin ddatblygu neu'n union gerllaw iddi. Mae gan y Polisi Cynllunio interim hwn nifer o feini prawf y mae angen eu bodloni er mwyn cefnogi ceisiadau dan y polisi. Dyma'r prif faterion mewn perthynas â'r polisi interim a'r bwriad hwn.

Prawf dilyniannol sy'n dangos nad oes safleoedd addas, posib nac hyfyw ar gael ar hyn o bryd yn yr anheddiad;

Ei fod yn darparu 50% o dai fforddiadwy oni bai y caiff ei gefnogi gan astudiaeth hyfywdra sy'n cyfiawnhau lefel is;

Mae seilwaith addas yn ei le neu mae trefniadau priodol wedi'u gwneud i sicrhau darpariaeth ddigonol mewn modd amserol;

Wedi'i asesu i weld a yw'n addas fel estyniad i'r anheddiad;

Nid yw'n achosi niwed sylweddol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol na diwylliannol y gymuned leol;

Bod cymysgedd a math y tai a fwriedir yn adlewyrchu anghenion y gymuned.

### **Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Sydd ar y Gweill (CDLI sydd ar y gweill)**

Mae elfen dai'r safle hwn i'w gweld yn T21, T22 a T23 neilltuo tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd ar y Gweill. Yn ôl paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru, bydd y pwys sydd i'w roi ar CDLI sydd ar y gweill wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio yn gyffredinol yn dibynnu ar y cam y mae wedi ei gyrraedd, ond nid yw'n cynyddu wrth i'r cynllun fynd rhagddo tuag at gael ei fabwysiadu. Bydd yr Arolygwr yn ystyried cadernid y cynllun ac, o ganlyniad, gallai polisïau yn y pen draw gael eu diwygio neu eu dileu o'r cynllun er nad ydynt efallai wedi bod yn destun sylwadau yn ystod y cam adneuo (neu gael eu cadw er eu bod wedi creu gwrthwynebiad sylweddol). Ni cheir sicrwydd ynghylch cynnwys y cynllun hyd oni bydd yr Arolygydd yn traddodi ei adroddiad terfynol. Wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLI sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnis neilltuo, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn (gweler paragraff 3.1.3).

Fe ddaeth nifer o wrthwynebiadau i law yng nghyswllt T21, T22 a T23 neilltuo tai yn Llangefni ar gyfer amcangyfrif o 146 o unedau ym mholisi TAI 14. Ni roes yr Arolygwr gyfarwyddiadau i'r Cyngor ddiwygio cyfanswm ffigwr y tai na safleoedd T21, T22 na T23. Fel y cyfryw, nid oes bwriad newid safleoedd T21, T22 na T23 ac mae modd rhoi pwys ar eu dynodiad fel ystyriaeth o bwys



I gloi, yr hyn yw safleoedd y tai arfaethedig y mae'r cais hwn yn ymwneud â nhw yw safleoedd sydd wedi'u nodi yn yr CDLI sydd ar y gweill. Er ein bod yn dal i ddisgwyl adroddiad terfynol yr Arolygwr yng nghyswllt yr CDLI, nid yw'r Cyngor wedi cael cyfarwyddiadau i gyflwyno Newidiadau Materion yn Codi yng nghyswllt y safleoedd arfaethedig hyn.

Fel rhan o'r broses paratoi'r CDLI cynhaliwyd asesiad i weld a oedd y safle'n addas ai peidio. Golyga'r ffaith fod safleoedd T21, T22 a T23 yn ymddangos yn y Cynllun Adnau fod y Cyngor yn eu hystyried yn estyniad addas i anheddiad Llangedfni. Daeth astudiaeth o Gapasiti Gwledig i'r casgliad na fyddai modd cyflawni lefel twf disgwylidiedig yr anheddiad trwy gyfleoedd tir llwyd sydd o fewn ffin y datblygiad fel y nodir yn y cynlluniau datblygu cyfredol.

At hyn, roedd Asesiad o'r Effaith Ieithyddol yn cael ei gynnal yng nghyswllt y cynllun oedd ar y gweill a daeth hwn i'r casgliad nad yw lefel twf disgwylidiedig Llangedfni (sydd, wrth gwrs, yn cynnwys y safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer tai) yn debygol o gael dylanwad negyddol ar yr iaith, yn enwedig felly wrth ymgorffori camau lliniaru priodol, megis datblygu fesul cam, cymysgedd digonol o dai a'i gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gyfrannu at ddarparu neu wella'r seilwaith.

O'r herwydd, mae modd casglu bod y safleoedd arfaethedig yn y cais hwn yn bodloni'r prawf dilyniannol, maent yn estyniad addas i'r anheddiad ac nid yw'n achosi niwed sylweddol i gydlynid cymdeithasol, ieithyddol na diwylliannol y gymuned leol.

### **Egwyddor y Datblygiad (Gwesty a lle bywd)**

Mae Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016) yn gosod allan polisiâu cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Ym Mhennod 4 Polisi Cynllunio Cymru caiff y rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy ei chryfhau a'i hegluro. Nod datblygu cynaliadwy yw

"Galluogi pawb ym mhob cwr o'r byd i ddiwallu eu hanghenion sylfaenol a mwynhau gwell ansawdd bywyd heb beryglu ansawdd bywyd cenedlaethau'r dyfodol."

At ddibenion cynllunio mae Llywodraeth Cymru'n diffinio datblygu economaidd fel datblygu tir ac adeiladau ar gyfer gweithgareddau sy'n creu cyfoeth, swyddi ag incwm. Cynghora Llywodraeth Cymru y dylai'r system gynllunio gefnogi twf economaidd a chyflogaeth law yn llaw ag ystyriaethau amgylcheddol yng nghyd-destun datblygu cynaliadwy.

Yn ôl NCT 23 (2014) dywed Datblygu Economaidd y dylai awdurdodau cynllunio lleol adnabod arwyddion y farchnad a chadw mewn cof bod angen arwain datblygu economaidd i'r lleoliadau mwyaf priodol, yn hytrach nag atal neu beidio â chefnogi datblygiad o'r fath (paragraff 1.2.5).

Yn unol â pholisiâu CH1 a CH2 Cynllun Fframwaith Gwynedd, caniateir bwriadau ar gyfer datblygiad twristiaid a llety gwyliau lle maent yn cydymffurfio â pholisiâu cynllunio eraill. Mae Polisi 8 Cynllun Ynys Môn yn ategu'r polisi hwn. Yn yr un modd, datganodd y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd y caniateir llety o safon uchel i dwristiaid lle nad yw'r bwriadau'n achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd (Polisi TO2).

Mae polisiâu sydd ar y gweill yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cydnabod bod angen cefnogi sector twristiaeth gynaliadwy sy'n rhoi cyfleusterau o safon uchel i gwrdd ag anghenion y byd modern (Polisi SO13). Bydd y Cynghorau'n cefnogi diwydiant twristiaeth drwy'r flwyddyn gron a gwella lletyau wedi'u gwasanaethu (Polisi PS11).

Bydd y gwesty arfaethedig yn cynorthwyo i gryfhau'r sector twristiaeth ym Môn, trwy ddarparu swyddi ychwanegol a gwerth economaidd. Bydd ychwanegu'r uned hon yn Llangedfni yn amrywio'r cynnig presennol am lety, sef gweithredwyr graddfa fechan yn bennaf. Bydd y gwesty arfaethedig yn agored i'r cyhoedd ei ddefnyddio; fodd bynnag, ymwelwyr â champws y Coleg, yn cynnwys darlithwyr, myfyrwyr sy'n dod ar gysiau byr a rhieni myfyrwyr fydd y rhai a gaiff eu targedu'n bennaf.

Yn ogystal â darparu llety ar gyfer ymwelwyr sy'n gysylltiedig â'r Coleg, bydd y defnydd a wneir o'r gwesty arfaethedig a'r lle bwyd a diod yn rhoi cyfleoedd hyfforddi i fyfyrwyr sy'n astudio cyrsiau lletygarwch ac arlwyo. O'r herwydd, bydd y datblygiad arfaethedig yn cynorthwyo i hyfforddi'r gweithlu, gan sicrhau y cefnogir y weledigaeth am dwf yn y sector hwn.

Bydd y defnydd a wneir o'r gwesty arfaethedig yn gwella safon y llety, ei nifer a'r dewis o'r stoc hwn, gan gefnogi twf y sector twristiaeth mewn Canolfan Wasanaethu Drefol allweddol. Cyfyngedig yw'r lletyau a wasanaethir ac a gânt eu darparu yn Llangefni ac nid ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fusnesau sydd eisoes yno. Yn ôl Polisi PS11 y CDLI cefnogir darparu llety o safon uchel a wasanaethir mewn canolfannau gwasanaethu isranbarthol, trefol a gwledig, a phentrefi. Dywed Polisi TWR1 y caiff atyniadau a chyfleusterau i ymwelwyr eu hannog i leoli safleoedd o fewn y ffin ddatblygu. Fodd bynnag, mae testun y polisi ategol yn cydnabod y byddai, o bosib, angen lleoliad nad yw'n un trefol ar gyfer rhai cyfleusterau mewn amgylchiadau eithriadol.

Yn ôl y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007), mae modd, fel arfer, cefnogi ailddatblygu safle ar gyfer llety gwyliau mewn Prif Aneddiadau neu ar eu cyrion, ar yr amod bod modd cynnal graddfa'r bwriad.

Fel y manylir uchod, mae gan y defnydd arfaethedig ar gyfer y gwesty a'r lle bwyd a diod gysylltiadau clir â Champws Grŵp Llandrillo-Menai Llangefni, gan gynnwys y cyfleoedd hyfforddi a ddisgwylir o ganlyniad i leoli'r Coleg a'r Gwesty/Lle bwyd a diod gyda'i gilydd. Oherwydd y cyswllt hwn, nid yw'n bosib lleoli'r gwesty a'r lle bwyd a diod arfaethedig yng nghanol tref Llangefni. Rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod â chysylltiad ffisegol cryf â'r Coleg er mwyn gwneud y mwyaf o'r cyfleoedd hyfforddi a sicrhau fod ymwelwyr â'r Coleg yn cael lle i aros yn agos i'r campws.

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n sefydlu egwyddor o brawf dilyniannol mewn perthynas â defnyddiau sy'n ymwneud â chanol y dref ac sy'n uniongyrchol berthnasol i ddefnyddiau tir economaidd. Yn unol â hyn, wrth benderfynu ar geisiadau, dylai awdurdodau cynllunio geisio gwneud yr un peth. Dylai awdurdodau cynllunio lleol roi barn gan ddibynnu ar natur y defnydd economaidd a pha mor berthnasol yw i leoliad penodol. Dylent roi blaenoriaeth i safleoedd o fewn ffiniau aneddiadau, Fel ail ddewis, dylent ystyried safleoedd ar gyrion aneddiadau. Fel trydydd dewis, dylent ystyried nodi tir yn y cefn gwlad agored os yw'r manteision a ddaw yn sgil hyn yn drech nag effeithiau andwyol y datblygiad. Ystyrir mai ar y datblygwr y mai baich profi bod safleoedd mwy canolog wedi'u hasesu'n drwyadl.

Mae manylion yr ymgeisydd a gyflwynwyd yn cyfiawnhau defnyddio'r safle ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae safleoedd eraill wedi'u nodi a'r rhesymau pam eu bod yn anaddas wedi'u hasesu. Y meini prawf a ddefnyddiwyd oedd: oeddynt ar gael, eu maint a'u lleoliad ac, wedi hynny, ymwelwyd â'r safleoedd er mwyn nodi safleoedd ynghyd â chynnal gwaith ymchwil pen bwrdd, archwilio'r Cynllun Datblygu Lleol sydd ar y gweill ac edrych ar hawliau cynllunio sydd eisoes yn bodoli.

Nodwyd 22 o safleoedd ond dim ond pedwar safle oedd yn mynd dros y gofyn 1.67ha. Y rhain oedd;

Tir gerllaw i Ysgol y Bont – Fodd bynnag, mae'r CDLI yn bwriadu neilltuo 41 o dai ar ran ohono ac ar y tir hefyd mae defnydd Cyflogaeth B1-B8.

Tir ym Modffordd (Wrth ymyl Cronfa Ddŵr Cefni) - Anaddas oherwydd y pellter o'r Coleg.

Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni – Unwaith eto ar gyfer defnydd Cyflogaeth B1-B8 yn bennaf ac unwaith eto mae'n rhy bell o'r Coleg.

Stad Ddiwydiannol Llangefni – Amgylchedd anaddas ac mae'n rhy bell o'r coleg.

Caniatâd Cynllunio 36C175K/TR/ECON – Caniatâd yw hwn am westy ar gyrion Llangefni. Ceisiodd cais 36C175K/TR/ECON ganiatâd am westy (Travel lodge, gorsaf betrol, tŷ bwyta a thŷ bwyta gyrru trwodd). Mae safle cais y bwriad hwn i'r de o'r A55, yng nghyffordd 6. Nid ystyrir bod y safle'n addas gan ei fod oddeutu 2.3 milltir i ffwrdd (oddeutu pellter cerdded o 50 munud) o gampws Coleg Menai Llangefni, a chaiff ei wahanu oddi wrth Llangefni gan ffordd gyflym Gogledd Cymru, yr A55.

Mae'r safle a nodwyd ac y mae'r cais hwn bellach yn ymwneud ag o gerllaw i ffordd gyswllt newydd sydd, wedi'i chyflwyno, yn diffinio'r anheddiad. Ar ben hynny, pe byddai'r datblygiad yn mynd yn ei flaen, byddai'r lleoliad hwn yn amlwg yn ddatblygiad "ar y cyrion" ac o fewn pellter hawdd i gerdded i'r coleg.

Ystyrir yn wyneb hyn a'r polisi a gefnogir fel y'i hamlinellir bod modd cefnogi gwaith datblygu'r tir hwn ar gyfer gwesty a lle bwyd a diod.

### **Egwyddor y Datblygiad (Canolfan Beirianyddol Newydd)**

Mae Coleg Addysg bellach Grŵp Llandrillo-Menai yn bwriadu datblygu Campws Coleg Menai fel ei "Canolfan Ragoriaeth ar gyfer Technoleg i Fôn a Gwynedd".

Mae cyfarwyddyd yn y polisi cynllunio cenedlaethol yn cefnogi cyfleusterau addysg a chymunedol newydd a rhai sydd eisoes yn bodoli ym mholisi Cynllunio Cymru gan ddweud:

*Mae seilwaith digonol ac effeithiol, gan gynnwys gwasanaethau megis addysg a chyfleusterau iechyd yn ogystal â chyflenwad dŵr, carthffosydd, rheoli gwastraff, trydan a nwy (y cyfleustodau) a thelathrebu, yn hanfodol i gynaliadwyedd economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol pob rhan o Gymru. Mae'n sail i gystadleurwydd economaidd, ac yn rhoi cyfle i aelwydydd a busnesau fyw a gweithio mewn modd sy'n fwy dymunol yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol.*

Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn dweud mai ffordd effeithiol o adfywio lle yw drwy feithrin cymunedau integredig o fewn patrwm yr anheddiad presennol trwy hyrwyddo datblygiadau o ddefnydd cymysg, yn cynnwys cyfuniadau priodol o dai (yn cynnwys tai fforddiadwy), cyflogaeth, manwerthu, addysg, hamdden, a defnyddiau adloniannol a manau agored. Dywed hefyd:

*Uses which need to be accessible to a large number of people, including retailing, major leisure uses (such as theatres, multi-2 screen cinemas, bingo halls and bowling alleys), offices of central and local government, commercial offices, hospitals and tertiary education facilities are preferably to be located in town centres.*

Yn ôl Polisi 17 Cynllun Lleol Ynys Môn ac CC1: Cyfleusterau Cymunedol y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygu cyfleusterau i wella gwasanaethau cymunedol o fewn ffiniau datblygu neu gerllaw iddynt. Dywed y cyfiawnhad rhesymol i'r polisi ei bod yn bwysig annog a chefnogi gwasanaethau cymunedol gan gynnwys cyfleusterau addysg er mwyn cynnal cymunedau cynaliadwy. Mae'r Cynllun Datblygu Unedol yn cydnabod pwysigrwydd sefydliadau addysg megis Coleg Menai ac mae'n dymuno cynnal y cyfleusterau cyfredol ac annog datblygu yn y dyfodol gan fod ganddynt rôl hanfodol i'w chwarae yn natblygiad cymdeithasol ac economaidd yr ardal.

Mae Polisi EP8: Canolfannau Trefi, Dosbarth a Lleol Bywiog y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwd (2005) yn hyrwyddo hyfywdra, bywiogrwydd a natur atyniadol y canolfannau a nodir yn y cynllun. Ymhlith y meini prawf o fewn y polisi sydd fwyaf perthnasol i'r cais hwn mae:

- sicrhau y bydd y sylw yn parhau i fod ar y canolfannau sefydlog ar gyfer amrywiaeth eang o fanwerthu (A1, A2 ac A3), swyddfeydd masnachol a chyhoeddus (B1), cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) ac adloniant a hamdden (D2);
- sicrhau bod pob cynnig yn gydnaws â maint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan;
- sicrhau nad yw cynigion o fewn canolfannau, yn unigol neu gyda'i gilydd, yn anfanteisiol i fywiogrwydd a hyfywedd unrhyw ganolfan gyfagos;
- hyrwyddo, mewn partneriaeth ag asiantaethau a datblygwyr allanol, amrediad o welliannau amgylcheddol a diogelwch er mwyn sicrhau bod pob canolfan yn parhau i fod yn lleoedd deniadol i ymweld â hwy neu i fyw ynddynt;

Mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn egwyddor ac mae'n gyson â pholisi cenedlaethol a lleol.

## Y Tirlun a'r Amgylchedd Adeiledig

Yr hyn yw'r safleoedd yw hen gaeau amaethyddol wedi'u hisrannu gan wrychoedd gyda llinell o goed fel cysgod ar hyd y ffin ac ychydig o goed tir parc yma ac acw y tu mewn iddo.

Mae safleoedd 1-3 am y ffin â'r datblygiad preswyl presennol o Lôn Talwrn a chyfleusterau addysg ar y safle ac oddi arno. Mae safleoedd 4 a 5 am y terfyn â ffordd gyswllt newydd sy'n cysylltu Lôn Penmynydd â Lôn Talwrn. Er bod y safleoedd hyn wedi'u cau i mewn yn dda ar un adeg gan goed ar hyd ffiniau safle Coleg Menai, maent bellach yn rhannol agored ac i'w gweld o'r ffordd wrth ddod o Benmynydd ac yn fewnol ar hyd y ffordd gyswllt newydd.

Mae'r safleoedd y tu mewn i Ardaloedd Agwedd LANDMAP YNSMNV059 (safleoedd 1-3) ac YNSMNV012 (safleoedd 4 a 5). Mae Landmap yn priodoli gwerth cymedrol i bob un ohonynt. Fel y'i disgrifir yn yr Asesiad Amgylcheddol, mae sensitifrwydd yn amrywio o isel i'r gorllewin (am y ffin â llinell o dai) a chanolig i'r gogledd, dwyrain a'r de (am y ffin â'r tirlun amaethyddol ehangach). Y nodwedd bwysig sy'n tynnu oddi ar safleoedd 4 a 5 yw'r ffordd gyswllt. Bydd rhyw gymaint o effeithiau gwledol hwn yn cael eu gostwng wrth i blanhigion a blannwyd i liniaru'r sefyllfa dyfu.

Mae'r safle y tu mewn i Ardal Gadwraeth Leol 17 - Gorllewin Canolbarth Cymru a gaiff ei disgrifio fel *'Ardal Gadwraeth Eang sy'n cynnwys ardal fawr o gefn gwlad Môn, yn cynnwys aneddiadau Gwalchmai a Llangefni. Yn yr ardal Gadwraeth Leol mae darn bychan o dirlun arfordirol yn Rhosneigr, yn cynnwys Traeth Llydan, gyda'i system dwyni a llyn o ddŵr wedi'i gronni (Llyn Maelog)*.

Dyma'r materion Allweddol Perthnasol:

Dylai gwaith datblygu o amgylch ymylon aneddiadau:

- Fod o ffurf a chymeriad sy'n briodol i bob anheddiad.
- Cael ei ystyried o ran ei effeithiau ar y tirlun ehangach.
- Ceisio integreiddio gan ddefnyddio tiffurf, llystyfiant ac ati i leihau effeithiau i'r eithaf.
- Sicrhau nad yw atebion arferol yn cael eu defnyddio fel bod nodweddion annatod yr ardal yn cael eu cynnwys yn y dyluniad.

Mae datblygu'r ffordd gyswllt wedi cael effaith ar gymeriad amaethyddol y tir ac wedi gwneud lle i olygfeydd newydd ar draws y safle. Fodd bynnag, mae'n parhau i fod wedi'i gau i ffwrdd yn bennaf oddi wrth y tirlun ehangach, sy'n cyfyngu ar faint daearyddol y tirlun a'r effeithiau gwledol.

Ystyrir y byddai cael camau lliniaru trwy gadw coetir allanol a gwneud rhagor o waith plannu yn gostwng yr effeithiau ehangach ar y tirlun gyda rhyw gymaint o'r safle'n dod yn un ag ymyl drefol Llangefni.

Nid ystyrir bod effeithiau'r datblygiadau arfaethedig cymaint y gellid eu gwrthod oherwydd eu bod yn cael effaith ar yr olygfa.

## Addysg

Mae Adran Addysg Gydol Oes yn cyfrifo cost darparu lleoedd ychwanegol i ddisgyblion mewn sefydliadau addysg trwy luosogi **nifer y disgyblion sy'n gymwys am gyfraniad** gyda lluosogwr chostau ar gyfer y sector addysg hwnnw. Gan nad yw Llywodraeth Cymru wedi rhoi cyfarwyddyd penodol yng nghyswllt cost darparu lleoedd ychwanegol i ddisgyblion mewn ysgolion, mae swm y cyfraniad a ddisgwylir gan ddatblygwyr yn seiliedig ar luosogwyr costau Adran Addysg Llywodraeth y Deyrnas Unedig. Mae'r lluosogwyr hyn yn adlewyrchu cost darparu lle ychwanegol i un disgybl pan fo'r cyfryw angen wedi'i brofi.

Mae'r lluosogwyr a ddefnyddiwyd yn ystyried ffactorau 2013 ac yn eu chwyddo i brisiau 2014/2015 gan ddefnyddio'r gyfres ddatblygwyddo ONS GDP ddiweddaraf.

Dyma'r lluosogwyr ar gyfer 2014/15:

- Ysgolion meithrin (3-4 mlwydd oed) a chynradd (disgyblion oed 4 - 10) – £11,024.79

- Ysgolion uwchradd (disgyblion oed 11 i 16) – £16,706.45
- Ysgolion uwchradd (disgyblion oed 17 i 18) – £18,096.56

Dengys yr asesiad bod angen 36 o leoedd ychwanegol ar gyfer oedran cynradd (4-11). Oddeutu £396,892 fydd y gost.

Rhagwelir y bydd y swm hwn yn hwyluso'r cyfleusterau ychwanegol a fyddai'n ofynnol pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn mynd yn ei flaen.

### **Priffyrdd**

Mae adeiladu ffordd gyswllt newydd Llangefni yn ei hanfod wedi "agor" tir y coleg ar gyfer ei ddatblygu ac mae modd cael at y safleoedd yn rhwydd bellach – sef yr hyn y mae'r cais yn ymwneud ag o.

Yn wyneb hyn, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynllun ond mae'n awgrymu amodau.

### **Archaeoleg**

Ymgynghorwyd ag Ymddiriedolaeth Archaeolegol Gwynedd a dywedant yn eu sylwadau:

"Mae'n ymddangos mai cymharol isel yw potensial archaeolegol y rhan fwyaf o ardal y safle, gyda deunydd archaeolegol oedd wedi'i gladdu wedi goresgyn mewn mannau yma ac acw. Mae hyn yn unol â chanlyniadau'r gwaith lliniaru archaeolegol sy'n mynd rhagddo ac sy'n gysylltiedig â'r ffordd gyswllt gerllaw, a gellid ei ystyried yn arwydd rhesymol o botensial cyffredinol y safle.

Y prif ddarganfyddiad archaeolegol yw hanner gorllewinol y fynwent ganoloesol gynnar a ddaeth i'r wyneb yn ystod gwaith adeiladu'r ffordd gyswllt. Mae'r rhan fwyaf o hon y tu allan i'r man y'i bwriadwyd ar gyfer y datblygiad ond mae y tu mewn i ffin y llinell goch. Mae'r fynwent o bwysigrwydd cenedlaethol ac yn safle bregus a bydd angen ei chynnwys yn y strategaeth lliniaru archaeolegol. Credir nad yw'n ymarferol cadw'r gweddillion yn y tymor hir ac nad oes cyfiawnhad dros wneud hynny oherwydd cyfran y gweddillion sydd eisoes wedi'u colli oherwydd y ffordd gyswllt a'r byggythiad a wynebir yn y dyfodol gan ffactorau megis tirlunio, y defnydd y bydd y Coleg yn parhau i'w wneud o'r tir neu newidiadau i amodau claddu a ddaw yn sgil y datblygiad. Nododd y gwerthusiad sawl nodwedd archaeolegol arall, yn cynnwys tomen losg, sychwr cerrig ŷd a ffosydd o wahanol ddyddiad a diddordeb. Bydd y nodweddion hyn ac unrhyw dystiolaeth gysylltiedig na nodwyd gan y gwerthusiad yn cael eu dinistrio gan y datblygiad ac, felly, bydd angen gwneud cofnod archaeolegol ohonynt cyn eu colli.

Nodwyd na tharfwyd ar weddill y safle ac, felly, roedd potensial cyffredinol yno am ddeunydd archaeolegol wedi'i gladdu, ac eithrio Safleoedd 1, 2 a rhan o Safle 3, y cafwyd y bu yno darfu'n lled ddiweddar, ond pery yno'r un potensial am weddillion diffygiol.

Yn wyneb y sylwadau hyn ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (2016) a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig: 'Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archaeoleg', argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio lleol ei gwneud yn ofynnol cymryd camau lliniaru archaeolegol priodol"

Yn hyn o beth, awgrymwyd amod a bydd hwn ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd a roddir.

### **Y Gymraeg**

Mae Cyngor Sir Ynys Môn yn cydnabod:

*'Mae Ynys Môn yn cael ei chyfrif yn un o gadarnleoedd y Gymraeg ac mae'r iaith Gymraeg yn elfen naturiol o fywyd pob dydd yr ynys ac mae'n adlewyrchiad o'i thraddodiadau a'i diwylliant. Ynghlwm â hyn, mae hanes a diwylliant Cymreig cyfoethog yn diffinio'r ardal a'i thrigolion.'* (Fforwm Strategol Iaith Gymraeg Ynys Môn, 2016).

Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cydnabod bod gan addysg rôl dyngedfennol i'w chwarae er mwyn cefnogi dyheadau cenedl ddwyieithog (Iaith Fyw, Iaith Byw, Strategaeth yr Iaith Gymraeg 2012-2017) a chefnogi defnyddio'r Gymraeg mewn cymunedau. Mae'r Ganolfan Beirianyddol Newydd arfaethedig yn ymestyn darpariaeth addysg ddwyieithog i bobl leol Môn a Gogledd Cymru. Byddai'r cyfleoedd hyfforddi newydd a gâi eu cynnig gan y ganolfan beirianyddol newydd yn ehangu'r cyfleoedd addysg a hyfforddi sydd ar gael ym Môn. Yn ei dro, bydd hyn yn cynorthwyo i gadw pobl leol (yn cynnwys siaradwyr Cymraeg) trwy roi iddynt y sgiliau, y cymwysterau a'r wybodaeth gywir ar gyfer ymgeisio am gyfleoedd cyflogaeth sy'n gysylltiedig â'r sector ynni ym Môn. Mae disgwyl i'r rhain gynnwys swyddi parhaol o ansawdd uchel. Bydd hyn yn cael effaith tymor hir buddiol ar y Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.

Ar ben hynny, trwy ddarparu hyd at 153 o anheddau preswyl, ac o'r rhain y bwriad yw y bydd 83 yn rhai fforddiadwy, bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu'n sylweddol tuag at gwrdd ag angen lleol a nodwyd am dai fforddiadwy. Mae tai fforddiadwy'n fater sy'n wynebu Ynys Môn yn ei chyfanrwydd, yn cynnwys Llangefni, a bydd y bwriad hwn yn sicrhau y bydd y boblogaeth leol, y mae cyfran uchel ohonynt yn siaradwyr Cymraeg, yn gallu cwrdd â'r angen sydd ganddynt am dai mewn modd fforddiadwy. Mae hyn yn bwysig o ran sicrhau cynaliadwyedd tymor hir cymunedau Cymraeg eu hiaith. Bydd pobl leol, yn cynnwys pobl ifanc, yn gallu aros yn eu cymunedau lleol, codi teuluoedd dwyieithog a chyfrannu at ddefnyddio'r Gymraeg a chefnogi diwylliant Cymraeg yn y gymuned.

At hyn, bydd y manteision economaidd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn ystod adeiladu'r ganolfan beirianyddol newydd a'r gwesty arfaethedig a'u gweithrediad yn cynorthwyo'r economi lleol ac, yn ei dro, yn cefnogi ac yn cynnal y Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg. Cefnogir yr economi lleol trwy gefnogi cyfleoedd cyflogaeth presennol ac ychwanegol, cynlluniau cadwyni cyflenwi a chyfleoedd am brentisiaethau. Bydd y ganolfan beirianyddol newydd a'r gwesty hefyd yn amrywio'r economi lleol, a fydd yn cefnogi cymuned gynaliadwy lle gall y Gymraeg ffynnu.

## Tai Fforddiadwy

Bydd tai fforddiadwy'r datblygiad arfaethedig ar dri safle:

- Safle tir glas yw safle 1 sydd oddeutu 1.3 hectar ran maint, gyda 0.49 hectar ohono wedi'i neilltuo i dai. Mae'r cynllun dangosol yn y prif gynllun yn dangos datblygiad o 23 annedd.
- Dau ddarn o dir glas, gwag wedi'u cysylltu yw safleoedd 2 a 3 i'r gorllewin o faes parcio campws y coleg ac i'r de o safle 1. Mae'r cynllun dangosol yn y prif gynllun yn dangos 60 o anheddau yn cynnwys 28 o dai a 32 o fflatiau mewn 4 o fflatiau.

Bydd cyfanswm o 83 o dai fforddiadwy neu 54% o'r 153 uned yn cael eu codi ar draws y pedwar safle.

Oherwydd nifer y tai i'w darparu, y bwriad yw eu cyflwyno fesul darn tir (safleoedd 1 - 3), yn hytrach na'u gwasgaru ar draws y pedwar safle. Mae dau reswm am hyn:

Yn gyntaf, er mwyn sicrhau bod modd gwasanaethu a chynnal datblygiad sydd â chyfran mor uchel o unedau fforddiadwy mewn modd ariannol ymarferol dros oes yr anheddau, mae rhoi tai mewn grwpiau yn nodweddiadol fwy economaidd a gwell i Gymdeithasau Tai o ran eu rheoli.

Hyd at Ionawr 2017 roedd 80 o ymgeiswyr ar Gofrestr Tai Môn yn chwilio am eiddo "anghenion cyffredinol" yn Llangefni a thros 20 yn chwilio am lety oedd yn addas i bobl hŷn.

Wrth ddadansoddi'r rhestr aros gwelir bod angen penodol am unedau llai (un ystafell wely a rhai dwy ystafell wely) a hefyd angen nad oedd wedi'i fodloni am dai mwy pedair ystafell wely.

Mae galw sylweddol hefyd am dai "canolraddol" (h.y. tai fforddiadwy wedi'u priso rhwng prisiau'r farchnad a rhenti cymdeithasol). Hyd at fis Ionawr, roedd 129 o aelwydydd wedi'u cofrestru ar Gofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg ac yn dymuno cael tŷ fforddiadwy yn Llangefni.

Bydd trafodaethau pellach yn cael eu cynnal ynghylch union gymysgedd yr unedau i'w darparu a chaiff y gymysgedd ei nodi yn ystod y cyfnod y cyflwynir cais manwl.

Ystyrir bod y bwriadau'n cydymffurfio â gofynion y polisi a grybwyllwyd ynghynt a bydd yn gymorth i fodloni angen sydd eisoes yno.

## **Ecoleg**

Mae Asesiad o'r Effaith Ecolegol yn rhan o'r brif wybodaeth ategol ar gyfer y bennod Ecoleg a Chadwraeth Natur yn y Datganiad Amgylcheddol a gyflwynir.

Ymhlith yr arolygon ategol mae

- Arolwg o Gynefin Cam 1 Estynedig;
- Arolygon o adar bridio
- Arolygon o ystumod;
- Arolwg o'r wiwer goch
- Asesiad o'r Cynefin ar gyfer y fadfall fawr gribog a rhywogaethau eraill nodedig/ dan warchodaeth

Mae'r adroddiad ar yr Asesiad o'r Effaith Ecolegol yn cynnwys pum safle ar wahân sy'n ffurfio'r cais cynllunio hybrid. Nod yr adroddiad yw nodi, mesur a gwerthuso effeithiau sylweddol posib fwriadau'r cynllun ar ddiddordeb cadwraeth natur y safleoedd.

Yn ystod y cyfnod hwn, ystyrir mai cael gwared â nodweddion ffiniau megis gwrychoedd a'r effeithiau posib ar ystumod yn sgil colli llwybrau cymudo a chwilota am fwyd a'r effaith ar yr adar yn sgil colli manau bridio yw'r prif effeithiau. Gallai cynlluniau goleuo arfaethedig hefyd gael effaith anuniongyrchol ar ystumod ac adar. Ceir argymhellion yn Adran 8 ar gyfer lliniaru/lleihau effeithiau'r cynllun. Yn eu plith mae:

- Cynlluniau Plannu a strategaethau Rheoli
- Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu yn cynnwys gwaith mewn perthynas â choed a ffiniau sydd eisoes yno a materion megis bioddiogelwch
- Cynllun Goleuo
- Methodoleg clirio
- Blychau Nythod Adar, eu gosod
- Blychau ystumod, eu gosod
- Creu a rheoli pyllau
- Cynllun Rheoli Coetiroedd
- Trwydded(au) Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â rhywogaethau dan warchodaeth, fel bo'n briodol

Mae Ecolegydd Cyngor Sir Ynys Môn wedi dweud fod y deunydd a gyflwynwyd yn sail foddhaol i'w ddefnyddio i fwrw ymlaen. Gellir paratoi amodau cynllunio wedi'u geirio'n briodol i gynnwys y manau lle cymerir camau lliniaru a bydd yn diogelu rheolaeth tymor hir y cynefinoedd yn y safle. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n cadarnhau hefyd fod y bwriadau'n dderbyniol gydag amodau.

## **Mwynder Preswyl**

Mae eiddo preswyl ar gyrion safleoedd 1, 2 a 3 fodd bynnag, oherwydd agosatrydd yr anheddau hynny a gosodiad arfaethedig yr anheddau newydd, nid ystyrir y bydd gormod o niwed o ran edrych drosodd. Ceisiadau amlinellol yw'r rhai ar gyfer y tai a bydd y lleoliad a'r gosodiad yn dod dan ragor o geisiadau materion a gedwir yn ôl lle mae modd asesu union leoliad yr unedau arfaethedig.

O ran safle 4, bydd ffordd a gwaith plannu rhwng y tai sydd eisoes yno ar hyd ffordd Penmynydd a fydd oddeutu 60m i ffwrdd o'r uned arfaethedig agosaf.

At hyn, bydd y gwesty a'r man bwyd a diod arfaethedig oddeutu 150m i ffwrdd gyda chylchfan ryngol.

Gyda'r materion hyn dan sylw, nid ystyrir y bydd gormod o niwed i fwynderau unrhyw un o eiddo preswyl yr ardal honno.

## Defnyddio tir amaethyddol

Mae paragraff 4.10.1 Polisi Cynllunio Cymru'n ei gwneud yn ofynnol;

"Yn achos tir amaethyddol, tir o radd 1, 2 a 3a Adran yr Amgylchedd, Bwyd a Materion Gwledig (DEFRA) system dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC) yw'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol<sup>10</sup>. Ym mholisiau'r cynllun datblygu a'r penderfyniadau rheoli datblygu dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archaeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.

Nodwyd y bydd colli llecyn o 1.5ha gradd 3a y tu allan i'r ffordd gyswllt yn sgil y datblygiad. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion yn dangos nad oes tir arall o radd is ar gael a fyddai'n gwasanaethu y pwrpas y bwriadwyd ar ei gyfer gyda chysylltiadau addas i'r coleg.

Bydd y gwesty a'r cyfleuster bwyd a diod yn cael eu codi ar y tir dan sylw. Fodd bynnag, gyda datblygiad y ffordd gyswllt, mae'r tir wedi'i dorri i ffwrdd oddi wrth y tir amaethyddol ehangach gyda'r pwll draenio, Ffordd Penmynydd, gwaith plannu lliniarol a ffordd gyswllt sydd am y ffin ag o, a bellach nid ystyrir ei fod yn addas ar gyfer defnydd amaethyddol.

Fel y cyfryw, nid ystyrir bod unrhyw wrthdaro â gofynion polisi Polisi Cynllunio Cymru

## 7. Casgliad

Dangoswyd yng nghynnwys yr adroddiad hwn bod y polisi'n cefnogi egwyddor y datblygiad hwn.

Ar ben hynny, o ddadansoddi ymhellach, mae modd gweld na fydd y bwriadau'n niweidio'r amgylchedd na'r mwynder preswyl yn ormodol a bydd yn gwasanaethu i gynnal y Gymraeg. Bydd y gwaith lliniaru arfaethedig sydd wedi'i nodi yn y manylion a gyflwynwyd yn sicrhau y caiff rhywogaethau dan warchodaeth ac archaeoleg eu gwarchod a chroesewir y cyfraniad at ddarparu tai fforddiadwy ac addysg.

Bydd y datblygiad arfaethedig hefyd yn creu canolfan ragoriaeth ar gyfer addysg yn rhoi hyfforddiant ac addysg i genedlaethau'r dyfodol wrth ddarparu swyddi diogel o safon ar yr ynys.

## 8. Argymhelliad

I **gymeradwyo**'r cais yn dilyn arwyddo cytundeb A106 sy'n nodi bod angen i hyd at 50% o'r anheddau fod yn rhai o fath fforddiadwy a cyfraniad Ariannol i'r Awdurdod Addysg.

**(01) Bydd raid cael caniatâd y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion isod a gadwyd yn ôl, sef gosodiad, maint ac edrychiad yr adeilad a'r dull o gael mynediad iddo, ynghyd â thirlunio'r safle.**

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

**(02) Bydd raid gwneud y cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl y cyfeirir atynt uchod cyn pen tair blynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.**

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

**(03) Bydd raid cychwyn y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef dim hwyrach na'r hwyraf o'r dyddiadau canlynol sef: - (a) cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) cyn pen dwy flynedd i ddyddiad y rhoddwyd cymeradwyaeth terfynol i'r materion a gadwyd**



yn ôl, neu os cymeradwyir ar wahanol ddyddiadau, cyn pen dwy flynedd i'r dyddiad y cymeradwywyd yn derfynol y mater olaf a gadwyd yn ôl.

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

**(04) Cyn dechrau ar unrhyw waith datblygu, rhaid cyflwyno manylion i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn cysylltiad â'r materion isod a gadwyd yn ôl:**

- i) Manylion llawn y fynedfa i'r safle.
- ii) Gosodiad arfaethedig y ffyrdd, maint a lleoliad cyfleusterau troi cerbydau, cyfleusterau parcio ceir a chyfleusterau danfon, llwytho a dadlwytho.
- iii) Cynllun ar gyfer draenio a chael gwared ar ddŵr wyneb, gynnwys lleoliad gwlliau, siambrau ac arllwysfeydd, gyda manylion am ddiamedr y pibell a'u dyluniad.
- iv) Cynllun ar gyfer goleuadau stryd a goleuadau allanol.

Rheswm: Er budd mwynderau a diogelwch y briffordd

#### **Caniatâd cynllunio llawn**

**(05) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.**

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

#### **Cyfun**

**(06) Cyn cychwyn y gwaith bydd raid cyflwyno strategaeth briodol i ddangos y bydd gwaith plannu yn yr ardal yn cael ei gynnal yn ddigonol gan gynnwys; y coridor a gedwir / a sefydlir, gwaith plannu (cyfansoddiad y rhywogaethau) a manylebau goleuo a ddefnyddir ar hyd y coridor hwn ac ardaloedd cyfagos lle gallai'r golau effeithio ar y coridor.**

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir.

**(07) Cyn cychwyn y gwaith bydd raid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, i'w gymeradwyo ganddo, Asesiad Risg Bioddiogelwch a bydd raid gweithredu'r argymhellion ynddo yn yn ystod cwrs y datblygiad.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod y bywyd gwylt sy'n bresennol.

**(08) Ni chaniateir i waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer Safle 1 y datblygiad, fel y nodir ar Ddarlun Rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0001 Rev P1 - Cynllun Lleoliad Safle, wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun ddangos nad yw dŵr budr yn llifo o ddim mwy na 23 o anheddau i'r garthffos gyhoeddus yn Lôn Talwrn rhwng tyllau archwilio SH46767151 a SH46767152, fel y nodir ar y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn.**

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(09) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn ar Safleoedd 2 - 5 a'r Ganolfan Beirianeg Newydd, fel y dangosir ar Luniad Rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0001 Adolygiad Parch - Safle Cynllun Lleoliad, hyd nes y bydd cynllun draenio wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid i'r cynllun ddangos sut y bydd pob safle yn draenio'n effeithiol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a sut y bydd y llif o ddŵr budr yn draenio yn y pen draw i:**

**i) Y garthffos gyfun 150 yn nhwll archwilio cyfeirnod SH46746801 fel y nodir yn y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth y rhybudd penderfyniad hwn.**

neu

**ii) I bwynt arall sy'n cysylltu gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac sydd wedi ei nodi mewn asesiad modelu hydrologig, ac a fydd yn cael ei gyflwyno yn y lle cyntaf i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo. Wedi hynny, bydd y cysylltiad yn cael ei sefydlu'n unol â'r opsiynau cysylltu a argymhellir yn dilyn unrhyw welliannau angenrheidiol i'r rhwydwaith carthffosiaeth weithredu a nodir yn yr asesiad modelu hydrologig.**

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(10) Bydd y cynllun y cytunwyd arno ar gyfer pob safle yn cael ei gyflwyno'n llawn cyn y bydd neb yn symud i fyw i unrhyw adeilad a ganiateir drwy hyn a bydd yn cael ei weithredu am byth.**

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(11) Mae peipen 400mm i'r prif gyflenwad dŵr a charthffos gyfun gyhoeddus 150mm yn croesi'r safle ac mae eu lleoliad yn fras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol o Garthffosydd Cyhoeddus sydd ynghlwm. Bydd eu lleoliad yn cael ei farcio'n glir ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau ac ni chaniateir unrhyw waith datblygu gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y garthffos gyfun gyhoeddus 150mm a 4 metr y naill ochr i'r a 4 metr naill ochr i linell ganol y prif garthffos gyhoeddus 400mm cyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanwydd y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi niwed iddynt, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(12) Mae pibelli dŵr dosbarthu yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae eu lleoliad yn fras wedi cael eu farcio ar y cynllun sydd ynghlwm. Bydd eu lleoliad yn cael ei farcio'n glir ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau ac ni chaniateir unrhyw waith datblygu gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanwydd y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi niwed iddynt, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(13) a) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu (gan gynnwys stripio uwchbridd neu unrhyw waith daear arall) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid i'r holl waith datblygu a'r holl waith archeolegol gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

**b) Mae adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol dan amod (a), gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag ddigwydd gyntaf.**

Rhesymau:

1) Sicrhau bod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei chyflawni'n unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

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

**(14) Bydd Asesiad o'r Goblygiadau o safbwynt Coedyddiaeth a Datganiad Dull Coedyddiaeth i safon BS: 5837 2012, yn seiliedig ar yr Adroddiad ar yr Arolwg Gofal Coed a Chyfyngiadau yn cael ei gyflwyno gydag unrhyw gais llawn neu gais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(15) Bydd cynllun rheoli coetir (a fydd yn berthnasol i'r safle) yn cael ei gyflwyno gydag unrhyw gais llawn neu gais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl ac yn cael ei gymeradwyo ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i weithredu'n llawn wedyn hyd gydol oes y datblygiad.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(16) Ni fydd unrhyw ran o'r datblygiad y mae wnelo'r caniatâd amlinellol ag ef yn cychwyn hyd oni fydd holl yr holl gamau sy'n ymwneud â ffordd gyswllt Llangefni wedi cael eu cwblhau ac yn weithredol.**

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

**(17) Ni chychwynnir ar unrhyw waith ar y Datblygiad yn digwydd hyd oni fydd Cynllun Teithio wedi cael ei gyflwyno i'r Cyngor a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Yn y Cynllun, nodir cynigion i annog ymwelwyr, staff a chontractwyr yn gadarnhaol i deithio i'r safle ac oddi yno drwy ddulliau teithio eraill ac eithrio siwrneiau gyda cheir preifat ac ynddynt un person yn unig, nodi amserlen ar gyfer gweithredu a rhaglen a methodoleg ar gyfer monitro ac adolygu. Bydd y Cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu yn unol â'r amserlen a nodir ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r Cyngor wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.**

Rheswm: Er mwyn annog teithio i ac o'r safle drwy ddulliau mwy cynaliadwy na cheir ac ynddynt un person yn unig.

**(18) Cyn cychwyn ar y datblygiad a gymeradwyir yma, bydd cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys o leiaf, ond ni fydd yn gyfyngedig i:**

- i) Y ffordd y bydd cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon yn mynd i ac o'r safle**
- ii) Cyfleusterau parcio ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr**
- iii) Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- iv) Storio peiriannau a deunyddiau**
- v) Cyfleusterau Golchi olwynion mae hynny'n briodol**

**Rhaid i'r ymgeisydd sicrhau y glynir wth ofynion y cynllun a gymeradwywyd drwy gydol y gwaith datblygu.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth rhesymol a phriodol dros y gwaith adeiladu er budd mwynderau a diogelwch y briffordd.

**(19) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd mesurau wedi eu sefydlu i sicrhau y cynhelir y ffyrdd yn y dyfodol yn unol â manylion i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er lles diogelwch a mwynderau i sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i'r gwahanol rannau o'r safle datblygu.

**(20) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle datblygu lifo i'r briffordd sirol. Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ni chaniateir defnyddio unrhyw adeilad, maes parcio neu ffordd fynediad a ganiateir drwy hyn hyd nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol heb niweidio'r briffordd gyfagos.

**(21) Cyn cychwyn ar unrhyw waith bydd raid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, Gynllun Rheoli Effaith Gwaith Adeiladu ar yr Amgylchedd ar gyfer y safle cyfan (yn cynnwys Cynllun Teithio). Bydd raid i'r cynllun gynnwys y materion a ganlyn:**

- Mesurau i ddiogelu coed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Rheoli amseroedd cyrraedd a gadael y cerbydau adeiladu;
- Dulliau Stancio (os cânt eu defnyddio)
- Gwaith Daear;
- Hysbysfyrdau ar y safle,
- Oriau gweithio,
- Manylion am sut y rheolir ac y llinierir sŵn, golau, llwch, llygryddion eraill yn yr aer, dirgryniad, mwg ac aroglau sy'n codi o'r gwaith adeiladu
- Rheoli gwastraff a gwaredu ac ailddefnyddio deunyddiau,
- Atal gadael mwd / malurion ar y briffordd gyhoeddus;
- Diogelu mwynderau preswylwyr tai cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio a chael gwared ar deunyddiau peryglus
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol
- Gweithdrefnau Cyfyngu Argyfwng

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r amgylchedd gwaith adeiladu yn niweidiol i fwynderau neu fywyd gwyllt yr ardal.

**(22) Rhaid cael cytundeb ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle gael eu tocio, eu brigdorri neu eu torri i lawr, ac os bydd unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath yn cael eu torri, bydd raid plannu rhai eraill yn eu lle wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(23) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu'n unol â chynllun i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y cychwynir unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn yn cael ei wneud wrth fodd llwyr yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeilad(au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a fydd yn digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os bydd unrhyw goed neu llwyni yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn bydd coed o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(24) Bydd manylion am y gwaith o adeiladu pyllau sydd wedi ei gynnwys fel rhan o'r cynllun yn cael ei cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig cyn cychwyn ar y gwaith hwnnw**

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r amgylchedd.

**(25) Bydd cynefinoedd amgen (blychau ystlumod) yn cael eu gosod yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er budd gwarchod bywyd gwyllt y safle.

**(26) Bydd manylion llawn am unrhyw oleuadau i'w cynnwys fel rhan o'r cynllun yn cael eu cyflwyno cyn dechrau'r gwaith hwnnw.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(27) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) isod:**

<b>Rhif Darluniad</b>	<b>Dyddiad</b>	<b>Disgrifiad o'r Cynllun</b>
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0009 P1 & P2 Rev P6	10.02.2017	Strategaeth Tirwedd
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0010 Rev P1	23.09.2016	Cynllun Meistr o'r Ganolfan Beirianeg Newydd
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0301 Rev PO1	23.09.2016	Cynllun a Manylion y Ffensys
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0701 Rev P-01	23.09.2016	Gosodiad y Pafin
ENG-CAP-EB-CM-DR-D-1301 Rev P-01	23.09.2016	Goleuadau ar y Ffordd ac Arwyddion Traffig wedi eu Goleuo
ENG-CAP-CP-CM-DR-D-0502 Rev P-01	23.09.2016	Gosodiad y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb
ENG-CAP-CP-00-XX-DR-E-017 Rev P2	23.09.2016	Goleuadau Allanol a Chamerâu Goruchwylio
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0602 Rev P01	23.09.2016	Croestoriad o'r Gwaith Daear ar y Safle
ENG-CAP-CP-00-DR-D-1101 Rev P-01	23.09.2016	Cyrbinau, Troedffyrdd ac Ardaloedd â Cherrig Pafin arnynt Gosodiad y Maes Parcio
ENG-CAP-CP-EB-CM-DR-D-0501 Rev P-01	23.09.2016	Cynllun y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb
NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061001 Rev P3	23.09.2016	Drychiadau'r Ganolfan Beirianeg Newydd Taflen 1
NEC-LAW-0-0-DSC-063001 RevP1	23.09.2016	Croestoriad Nodweddiadol o'r Ganolfan Beirianeg
NEC-LAW-0-U01-DFP-061002 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Cyntaf y Ganolfan Beirianeg Newydd
NEC-LAW-0-U03-DFP-061004 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Trydydd Llawr y Ganolfan Beirianeg Newydd
NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061002 Rev P4	23.09.2016	Drychiadau'r Ganolfan Beirianeg Newydd Taflen 2
		Paled o'r Deunyddiau Tirlunio Meddal
NEC-LAW-0-G01-DFP-061001 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Gwaelod y Ganolfan Beirianeg Newydd
NEC-LAW-0-U02-DFP-061003 Rev P3	23.09.2016	New Cynllun Trefniant Cyffredinol Ail Lawr y Ganolfan Beirianeg Newydd

<b>NEC-LAW-0-U04-DFP-061005 Rev P1</b>	<b>23.09.2016</b>	<b>To'r Ganolfan Beirianeg Newydd – Cynllun Trefniant Cyffredinol</b>
<b>CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0008 Rev P3</b>	<b>05.12.2016</b>	<b>Cynllun Meistr</b>
<b>CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0011 Rev P3</b>	<b>13.12.2016</b>	<b>Cynllun ar gyfer Cadw a Chael Gwared ar Goed</b>

**Dan gais cynllunio cyfeirnod 34C304K/1/EIA/ECON**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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



**Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Y Cyngor sydd biau'r tir.

Hefyd, mae'r ymgeisydd yn ffrind agos i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Yn ei gyfarfod ar 14 Mehefin, 2017 argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle.

Cynhaliwyd yr ymweliad safle hwnnw ar 21 Mehefin ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cynnig yw hwn i ddymchwel annedd a chodi annedd newydd yn ei lle, cau'r fynedfa bresennol ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, ynghyd â chodi garej ac estyn y cwrtil.

Mae'r safle rhwng anheddiadau Rhostrehwfa a Llangefni. Bwthyn unllawr yw'r annedd sydd yno ar hyn o bryd ac adeiladwyd estyniad arno yn y gorffennol. Mae adeilad allanol yng nghefn y safle. Mae safle'r cais wrth ochr y B4422.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Materion allweddol y cais hwn ydi a fyddai dymchwel yr adeilad a chodi annedd newydd yn ei le yn cydymffurfio gyda Pholisi 54 y Cynllun Lleol a Pholisi HP9 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (sy'n delio gyda cheisiadau ar gyfer codi tai newydd yn lle'r hen rai) ac a fyddai'r datblygiad yn effeithio ar fwynderau eiddo cyfagos a'r dirwedd o'u cwmpas.

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 54 – Codi Tai Newydd yn Lle Rhai Hen

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP9 - Codi Tai Newydd Gwledig yn Lle Hen Rai

#### **Y Cynllun Datblygu Unedol sy'n Esblygu**

PCFF1 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF2 – Ffurio Dyluniad a Lle

PCYFF3 – Dyluniad a Thirlunio



TAI 7 – Anheddau Cyfnewid

## **Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed 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 Cyng V Hughes** – Dim ymateb hyd yma

**Aelod Lleol, Y Cyng H E Jones** – Dim ymateb hyd yma

**Awdurdod Priffyrdd** – Argymell caniatáu gydag amodau.

**Adain Ddraenio** – Manylion draenio yn dderbyniol

**Dŵr Cymru** – Argymell caniatáu gydag amodau

**Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau**

### **Ymateb gan aelodau'r cyhoedd**

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3ydd Mawrth, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau gyda sylwadau wedi dod i law'r Adran.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Polisi** – Dywed Polisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn y bydd y Cyngor yn rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion i godi anheddau newydd yn lle anheddau parhaol dim ond lle gellir dangos y bydd yr annedd newydd yn gwella golwg yr ardal yn sylweddol. Dywed Polisi HP9 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y caniateir anheddau newydd o'r fath mewn clwstwr, pentrefan neu yn y cefn gwlad agored os yw'r annedd newydd yn ymgorffori ôl-troed gwreiddiol yr annedd bresennol ac yn addas yn y lleoliad,

Dywed Polisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y caniateir cynigion ar gyfer anheddau newydd o'r fath sy'n bodloni'r meini prawf canlynol lle bo'n briodol;

Caniateir cynigion i ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol:

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;
2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;
3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;

4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;

5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn ailadeiladu llety preswyl dros dro neu adeilad a adeiladwyd o ddeunyddiau sydd ag oes fer;

6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sy'n ailadeiladu adeilad presennol oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;

7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd o ddyluniad da sydd yn fwy na'r adeilad presennol cyn belled nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;

8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:

i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd digonol wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;

ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;

iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll gwasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;

iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.

9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.

Efallai y bydd caniatâd cynllunio i ailadeiladu tŷ annedd yn destun amod i sicrhau:

10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau tu allan yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau, a/neu

11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl.

Cyfaint yr annedd bresennol yw 378 metr ciwbig ac mae'n mesur 12.2 (h) x 11.2 (ll) a 4 (u). Mae cyfaint y tri adeilad allanol presennol sydd wedi eu lleoli yng nghefn y safle, yn 236 metr ciwbig. Mae'r annedd arfaethedig yn 1590 metr ciwbig ac yn mesur 22.8 x 11.6 x 8.8 metr yn ei bwynt uchaf. Er y cydnabyddir bod yr annedd arfaethedig ar raddfa fwy nag ôl-troed yr annedd presennol a'r tai allan atodol sydd ar y safle ar hyn o bryd, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gan ei fod yn adlewyrchu graddfa a dyluniad eiddo eraill a welir yn yr ardal.

Mae'r adeiladau allanol presennol mewn cyflwr gwael ac nid yw eu cynllun o ansawdd uchel. Bydd eu dymchwel ac adeiladu annedd o ddyluniad o ansawdd uchel yn gwella edrychiad gweledol yr ardal.

Mae garej driphlyg a sied beiriannau yn cael eu cynnig hefyd fel rhan o'r cynllun. Mae'r garej arfaethedig yn mesur 8.3 (h) x 15.7 (ll) x 7.9 (u). Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod modd cyfiawnhau garej ar y raddfa hon oherwydd bod gan y teulu 5 o gerbydau. Disgwylir am gadarnhad pellach ynglŷn â'r anifeiliaid a'r peiriannau fydd yn cael eu cadw ar y safle. Mae'r cae amaethyddol y mae'r ymgeisydd yn berchen arno'n mesur 0.3 ha.

**Effaith ar Eiddo cyfagos** - Mae'r eiddo agosaf ar yr ochr arall i'r B4422 a dros 25 metr i ffwrdd o'r annedd arfaethedig ac nid yw union gyferbyn â'r uned arfaethedig. Oherwydd y pellteroedd hyn nid ystyrir y bydd y cynnig yn amharu ar fwynderau eiddo cyfagos.

**Effaith ar yr ardal o gwmpas**- Mae'r cynnig mewn lleoliad cefn gwlad agored. Nid oes patrwm datblygu amlwg yn yr ardal ac mae'r ardal o gwmpas yn cynnwys cymysgedd o wahanol fathau o dai sydd o wahanol faint a dyluniad.

Ystyrir bod maint, dyluniad y datblygiad a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio i'w adeiladu yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Mae'r cynnig yn golygu dymchwel yr annedd unllawr sydd yno ar hyn o bryd ynghyd â'r adeiladau allanol presennol sydd wedi eu lleoli tu cefn i'r annedd a chodi annedd ddeulawr fodern yn eu lle. Mae'r annedd arfaethedig yn fwy nag ôl- troed y bwthyn presennol ond mae dyluniad a maint y cynnig yn debyg i'r hyn a welir yn yr ardal.

Mae Polisi 54 Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Pholisi HP9 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu cyfnewid anheddau parhaol presennol os gellir dangos y bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr ardal yn sylweddol a'i fod yn addas ar gyfer y lleoliad a fod y cynllun yn un o ansawdd uchel. Mae'r cyfiawnhad ar gyfer y polisi hwn yn mynd ymlaen i ddatgan y gallai fod yn rhesymol i ganiatáu cyfnewid anheddau parhaol presennol cyhyd ag y bo'r cynnig yn cael effaith dderbyniol ar yr ardal o'i amgylch.

Mae golygfeydd o'r A5 (o gylchfan yr A55/Cyffordd 6 i Gefn Cwmwd yn cael eu cyfyngu gan gloddiau ar ochr y ffordd (pan fyddant yn eu dail). Lle gellir eu gweld, golygfeydd o'r to a'r ffenestri cramen fyddai i'w gweld.

Oherwydd llystyfiant ymyrgar (oddi ar y safle) a thirffurf lleol, mae'n debygol y bydd golygfeydd o'r A5115 wedi'u cyfyngu i gipopolygon anuniongyrchol, fydd fwyaf amlwg yn ystod misoedd y gaeaf.

Oherwydd maint a graddfa'r adeiladau arfaethedig bydd hwn yn annedd amlwg yn lleol o fewn pellter o 200 metr iddo, a'i gymeriad yn wahanol i'r annedd bresennol. Oherwydd y topograffi a'r llystyfiant, ni fyddai modd ei weld o'r de fel annedd cyflawn ac amlwg: Byddai'r llawr cyntaf a'r llawr uchaf/to i'w gweld.

Oherwydd yr uchod, ystyrir bod cyfnewid yr annedd unllawr presennol gydag adeilad deulawr newydd yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd o'i amgylch nac ar yr ardal.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n Esblygu - Mae'r cynnig yn cydymffurfio â meini prawf a restrir ym Mholisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n Datblygu fel y mae'r cynnig;

1. Mae'r tŷ wedi cael ei ddefnyddio yn ddiweddar fel tŷ parhaol
2. Nid yw'r tŷ wedi ei restru
3. Bwthyn unllawr yw'r eiddo presennol nad oes iddo rinweddau pensaernïol. Roedd yn arfer bod yn un o fân-ddaliadau'r Cyngor ac mae enghreifftiau i'w gweld mewn nifer o aneddiadau ar draws yr Ynys. Nid yw'r annedd yn adeilad rhestredig.
4. Mae yr adroddiad sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod angen gwaith adnewyddu mawr i'r annedd presennol
5. Mae'r tŷ newydd yn dŷ parhaol
6. Mae nifer o dai o amgylch y safle wedi lleoli yn ôl o'r B4422 ac mae'r bwriad ? yn creu mynedfa newydd sydd gyda llain gweledd gwell. Mae maint a dyluniad y tŷ hefyd yn debyd i beth sydd o amgylch y safle.

7. Nid ystyrir bod y tŷ arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd ac mae'r cais wedi ei asesu gan swyddog tirlun sy'n casglu bod effaith y bwriad yn lleol i'r safle yn unig. Mae effaith y cynnig yn lleol i'r safle oherwydd topograffi a llystyfiant yr ardal.

Nid yw pwyntiau 8 a 9 yn berthnasol i'r cais yma.

10. Bydd rhaid dymchwel y tŷ a'r adeiladau allanol i gallu adeiladau'r tŷ newydd.

11. Bydd hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl.

Bydd gwrychoedd newydd yn cael eu plannu ar hyd ffin y safle a fydd yn lleihau effaith y datblygiad ar yr ardal gyfagos.

**Diogelwch y Briffordd** – Bydd y fynedfa i gerbydau sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei chau a bydd y fynedfa amaethyddol bresennol yn cael ei newid i wasanaethu'r uned arfaethedig. Adeiladir mynedfa amaethyddol newydd i wasanaethu'r cae cyfagos. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau fod y cynnig yn dderbyniol yn amodol ar gynnwys amodau priffyrdd safonol yn ymwneud â llain welededd, dŵr wyneb a bod y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.

## 7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP9 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl cyfredol nac yn niweidio edrychiad yr ardal. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill rwy'n argymhell caniatáu gydag amodau ar dderbyn cyfiawnhad gan yr ymgeisydd am yr angen am sied amaethyddol.

## 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) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

**(03) Mae carthffos gyhoeddus gyfun yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig a dangosir ei lleoliad bras ar y Cofnod Carthffosydd Cyhoeddus Statudol atodedig. Bydd raid marcio lleoliad y garthffos yn gywir ar y safle cyn y bydd gwaith yn cychwyn ac ni chaniateir unrhyw ddatblygiad gweithredol o fewn 3 metr ar y naill ochr a'r llall i linell ganol y garthffos gyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn diogelu'r garthffos gyhoeddus ac osgoi niwed iddi fel bod modd gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr a sicrhau na fydd llygredd na niwed i'r amgylchedd.

**(04) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ystlumod ag adar sydd wedi'u hamlinellu yn Rhan 9 yr adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Cambrian Ecology Ltd a gyflwynwyd dan gais cynllunio 36C351.**

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol yn cael eu diogelu.

**(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y ddwy 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(06) 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.

**(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.**

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

**(08) 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.**

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

**(09) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.**

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

**(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

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

**(11) 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, ac E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.**

Rheswm: Er lles mwynderau

**(12) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:**

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2445:16:P2	31/01/2017	Cynllun Safle Presennol
2445:16:P7	31/01/2017	Cynlluniau a drychiadau presennol
2445:16:P1a	16/02/2017	Cynllun lleoliad
2445:16:P3e	17/05/2017	Cynllun Safle Arfaethedig
EL(95)01 - A	31/01/2017	Manylion draenio
Adroddiad Cadarn	22/02/2017	Adroddiad draenio
2291:16:4	03/06/2016	Cynllun Arfaethedig Garej - Llawr a Drychiadau
Cambrian Ecology Ltd	10/05/2017	Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir

<b>Adroddiad Cadarn</b>	<b>31/01/2017</b>	<b>Adroddiad Strwythurol</b>
<b>2445:16:P4</b>	<b>31/01/2017</b>	<b>Cynllun Llwr Arfaethedig</b>
<b>2445:16:P5</b>	<b>31/01/2017</b>	<b>Drychiadau Arfaethedig</b>

**o dan cais cynllunio rhif 36C351.**

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.

7.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

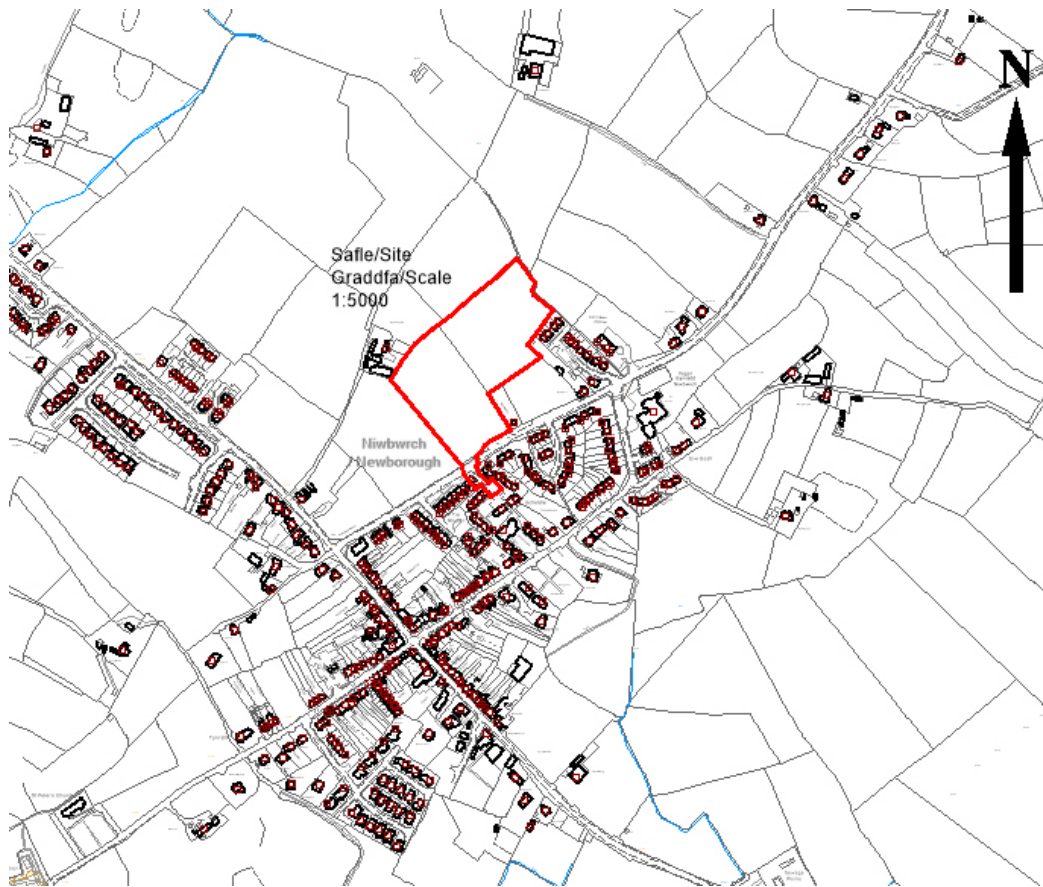
Rhif y Cais: **45LPA1029A/CC/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Learning

**Cais llawn ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection of a new primary school together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to**

**Morawelon, Niwbwrch/Newborough**



**Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Cais gan y Cyngor yw hwn.

Yn ei gyfarfod ar 14 Mehefin 2017 argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle.

Cynhaliwyd yr ymweliad safle hwnnw ar 21 Mehefin, 2017 ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

**1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r safle ym mhentref Niwbwrch ac mae gyferbyn â'r stad breswyl o'r enw Ucheldre. Ceir mynediad i'r safle oddi ar Lôn Twnti (B4421) a bydd y fynedfa yn cael ei hadeiladu wrth ymyl yr annedd o'r enw Morawelon. Mae eiddo o'r enw Bryn Howydd y tu ôl i'r safle ac mae rhifau 9-12 Ty'n Lôn Bach o flaen y caeau chwarae arfaethedig.

Mae'r ysgol arfaethedig ar dir sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer Niwbwrch fel y nodir y ffin honno ym Mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r safle hefyd y tu allan i'r ffin ddatblygu fel y diffinnir hi ym Mholisi TAI16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd esblygol, newydd.

Cais yw hwn i godi ysgol gynradd ardal newydd gyda lle parcio cysylltiedig ar gyfer oddeutu 180 o ddisgyblion, caeau chwarae ac ardaloedd addysgol, yn ogystal ag ystafell gymunedol. Mae'r adeilad yn mesur 100m o hyd x 34m ar ei letaf ar y cynllun. Mae tu blaen yr adeilad yn wynebu'r B4421. Ar ei bwynt uchaf mae'r adeilad yn 13.3 metr (y neuadd) i'r grib ond mae'r rhan fwyaf o'r adeilad yn llai na 8m i'r grib.

Mae'r cynllun yn rhan o'r Rhaglen Ysgolion yr Unfed Ganrif ar Hugain ar gyfer moderneiddio ysgolion yr ynys a bydd yn cymryd lle pedair ysgol leol ym Modorgan, Llangaffo, Dwyran a Niwbwrch.

Cefnogir y cais gan:

Adroddiad Ymgynghori Cyn-Gynllunio  
Datganiad Dylunio a Mynediad  
Adroddiad acwstig  
Adroddiad Mwynderau Preswyl  
Datganiad Tirlunio, Dylunio a Mynediad  
Adroddiad Asesu Ecoleg  
Asesiad Canlyniadau Llifogydd  
Asesiad Archeolegol  
Briff Archeolegol  
Asesiad Trafnidiaeth  
Adroddiad Dichonolrwydd Carbon isel neu Ddim Carbon  
Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol  
Strategaeth Draenio Kier  
Cynllun Rheoli Cynefinoedd  
Datganiad Dull Ecolegol

**2. Mater(ion) Allweddol**

Effaith y datblygiad ar y dirwedd o'i gwmpas ac ar y briffordd, mwynderau preswyl, ecoleg a draenio.



### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol  
Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned  
Polisi 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned  
Polisi 31 - Tirlunio  
Polisi 32 – Tirlunio  
Polisi 34 – Diogelu Natur  
Polisi35 - Diogelu Natur  
Polisi 39 – Safleoedd Archaeoleg  
Polisi 42 – Dyluniad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad  
Polisi D10 – Anifeiliaid a phlanhigion  
Polisi D15 Safleoedd Archaeoleg  
Polisi D32 – Tirlunio  
Polisi F7 – Defnyddio Ysgolion gan y Gymuned

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu  
Polisi GP2 – Dyluniad  
Polisi EN4 – Bioamrywiaeth  
Polisi EN12 – Safleoedd Archaeoleg  
Polisi SG6 – Dŵr yn llifo oddi ar yr wyneb

#### **Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9 (2016)**

**NCT 5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur**

**NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy**

**NCT 12 – Dylunio**

**NCT 18 – Trafnidiaeth**

**NCT 23 – Datblygu Economaidd**

**CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyngor Cymuned** - Dim gwrthwynebiad

**Y Cyngorydd P Rogers** - Dim ymateb hyd yma

**Y Cyngorydd A Griffith** - Dim ymateb hyd yn hyn – cynhaliwyd y broses ymgynghori cyn yr etholiadau

**Awdurdod Prifffyrdd** - Dim gwrthwynebiad yn amodol ar gynnwys amodau prifffyrdd safonol mewn perthynas â chynllun rheoli ar gyfer traffig adeiladu a thraffig gweithredol.

**Adain Ddraenio** – manylion draenio yn dderbyniol.

**Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd** - Dim ymateb hyd yn hyn

**Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol** –

Paratowyd adroddiad ecolegol i gefnogi'r cais. Mae'n manylu ar ymholiadau a wnaed gan yr Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol ond mae egwyddor y mesurau lliniaru'n dderbyniol.

**Dŵr Cymru** – Yn argymhell caniatáu gydag amodau mewn perthynas â dŵr wyneb.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** - Gofyn am wybodaeth bellach ynghylch y coridor tywyll rhwng y blychau ystlumod a'r llystyfiant.

**Swyddog Iechyd yr Amgylchedd** – Dylai'r cynnig gydymffurfio gydag argymhellion a amlinellir yn y ddogfen "Guidance Notes for the Reduction of Obtrusive Lighting" – GN01:2011

**Ymateb gan aelodau o'r cyhoedd** – Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd; codwyd rhybuddion ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Mai, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd 1 llythyr o wrthwynebiad wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn;

- i) Wedi ei leoli ar lain las a tu allan i ffin ddatblygu'r pentref
- ii) Byddai'r cynnig yn annog datblygiadau pellach ar y llain las
- iii) Yr ymgeisydd yn dweud bod 9 safle wedi eu hystyried ond nid ydynt wedi datgelu pa safleoedd oedd y rheini.
- iv) Byddai'n rhaid i ymgeisydd preifat ddangos nad oedd unrhyw ddewis arall ymarferol ac nid yw'n ymddangos yn briodol i ddisgwyl dim llai gan gorff cyhoeddus

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn ymateb fel a ganlyn;

- i) Nid yw safle'r cais wedi ei leoli ar dir sydd wedi ei glustnodi fel llain las. Mae'r safle yn ymyl ffin ddatblygu Niwbwrch a'r rhan adeiledig o'r pentref. Mae Polisi 17 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu adeiladu cyfleusterau cymunedol yn ymyl ffin ddatblygu ar yr amod bod y safle'n addas a bod y cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill yn y Cynllun.
- ii) Ystyrir pob cais yn ôl ei rinweddau ac yn unol â pholisïau ac ystyriaethau perthnasol.
- iii) Mae'r Gwasanaeth Addysg wedi ymgynghori'n eang ar y cynigion cyn y cyflwynwyd y cais hwn. Rhaid i'r Pwyllgor yn awr yn ystyried rhinweddau cynllunio'r cais fel y cyflwynwyd ef.
- iv) Trafodir yr ystyriaethau polisi yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r prif ystyriaethau cynllunio.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45LPA1029/CC/SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ar dir y tu cefn i Morawelon, Niwbwrch - Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd. 02/11/2016

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Egwyddor y datblygiad:** Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin anheddiad Niwbwrch ond mae tu blaen y safle union yn ymyl ffurf adeiledig y pentref. Mae polisïau'r cynlluniau datblygu yn cefnogi creu adeiladau ac adnoddau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau presennol.

**Effaith ar y dirwedd ac effeithiau gweledol:** Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel tir amaethyddol. Mae lefelau'r safle'n codi o'r briffordd tuag at gefn y safle. Mae'r dyluniad a'r deunyddiau ar gyfer codi'r adeilad yn dderbyniol ac yn addas yn y lleoliad hwn.

Er bod yr adeilad yn debyg o ran ei faint i adeiladau amaethyddol modern; bydd maint y gwydr a'r lliwiau a'r deunyddiau gorffen yn ei wahaniaethu'n amlwg yn y dirwedd. Mae triniaethau wyneb a'r ardal parcio a gemau yn cyfuno i ymestyn elfennau o'r ffurf adeiledig.

O ran nodweddion y dirwedd a effeithir. ni fyddai unrhyw ffiniau gwrychoedd mewnol yn cael eu tynnu fel rhan o'r cynnig ond torrwyd rhywfaint o'r gwrychoedd ar y safle cyn cyflwyno'r cais. Fodd bynnag, gan nad oedd y gwaith yn golygu cael gwared ar y gwrychoedd nid oedd angen caniatâd cynllunio. Bydd y rhan hon o'r gwrychyn yn cael ei thynnu fel rhan o'r cynnig, fodd bynnag, gan fod

uchder y gwrychyn hwn wedi cael ei ostwng dan 1m, ystyrir ei fod yn 'Bwysig' dan y Rheoliadau Gwrychoedd oherwydd ei fod yn hanesyddol ac yn frith o rywogaethau.

Ar hyn o bryd, mae'r ffin gyda'r B4421 yn wal gerrig sydd wedi ei gorchuddio gyda mieri a bydd y wal yn cael ei chadw; fodd bynnag, bydd y drain duon a'r ynn yn cael eu tynnu. Er y cydnabyddir bod gwerth hanesyddol i'r gwrychyn, gellir cefnogi'r cynnig oherwydd bwriedir gwneud gwaith plannu ychwanegol ac o'r herwydd, mae'n cydymffurfio gyda gofynion Polisi 32 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Argymhellir cynllun plannu a fydd yn defnyddio rhywogaethau cynhenid yn bennaf. Mae CNC wedi codi pryderon ynghylch y posibilrwydd y bydd rhywogaethau ymwithiol yn cael eu plannu ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn disgwyl ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar ôl derbyn Cynllun diwygiedig ar gyfer Rheoli Cynefinoedd. Mae CNC wedi gofyn am amod yn dweud na ddylid cyflwyno unrhyw rywogaethau ymwithiol neu rai nad ydynt yn gynhenid i'r safle.

Mae'r safle ger rhan adeiledig yr anheddiad a chan fod y cynnig yn cadw'r rhan fwyaf o'r gwrychoedd presennol sydd wedi eu plannu ar hyd ffiniau'r safle a bod gwaith plannu ychwanegol wedi cael ei gynnig fel rhan o'r datblygiad, ni fydd y cynnig yn cael effaith weledol andwyol ar y dirwedd neu'r ardal leol gyfagos.

**Treftadaeth Ddiwylliannol:** Mae gwaith asesu archeolegol eisoes wedi cael ei wneud ar y safle. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn disgwyl ymateb gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd.

**Effeithiau ar y Briffordd:** Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor ar yr amod fod amodau safonol yn cael eu cynnwys mewn perthynas â chynllun rheoli ar gyfer traffig adeiladu a thraffig gweithredol.

**Mwynderau preswyl:** Bydd y cynllun yn newid y safle'n ffisegol ac yn weledol. Yr eiddo a effeithir fwyaf yw Morawelon sydd yn nhu blaen y safle ac wrth ymyl y fynedfa arfaethedig i gerbydau, a 9-12 Tŷ'n Lon Bach sydd union o flaen y caeau chwarae a 33-35 Ucheldre a 21, 33 a 34 Tre Rhosyr sy'n gorwedd union gyferbyn â'r safle a Bryn Howydd sydd y tu cefn i'r safle. Mae pellter oddeutu 19.5 a 21 o fetrau rhwng drychiadau cefn yr eiddo ar ffordd Tŷ'n Lôn Bach a ffin y cae pêl-droed. Bwriedir codi ffens ddiogelwch 3m o uchder ar hyn ffin y safle a'r eiddo ar Tŷ'n Lôn Bach a bydd y gwrychyn a'r coed presennol sydd wedi eu plannu ar hyd ffin y safle'n cael eu cadw. Mae 46 o fetrau rhwng cefn Mor Awelon a'r cae chwarae a bwriedir codi ffens ddiogelwch 2 fetr o uchder rhwng ffin y safle a ffin Mor Awelon. Bydd y gwrychyn sydd yno'n barod yn cael ei gadw a hydd hynny'n gwarchod mwynderau deiliaid yr eiddo. Mae 44m o bellter rhwng cefn yr eiddo a adwaenir fel Bryn Howydd a bydd y trac rhedeg arfaethedig a'r coed presennol yn cael eu cadw a bwriedir gwneud gwaith plannu ychwanegol. Bydd ffens ddiogelwch 2 fetr o uchder yn cael ei chodi ar hyd y ffin rhwng yr annedd bresennol a'r ysgol. Oherwydd y pellteroedd rhwng yr anheddau presennol a'r cynnig ac oherwydd y ffaith y bwriedir cadw'r gwrychyn presennol a gwneud gwaith plannu ychwanegol, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

Mae'r safle o flaen y B4421 sy'n ffordd brysur ac ni fydd y traffig ychwanegol a gynhyrchir gan y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Defnyddir y safle'n bennaf yn ystod tymor yr ysgol, ond mae'r cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer defnydd cymunedol ehangach sy'n debygol o ymestyn y defnydd a wneir o'r adeilad, gan gynnwys ei ddefnyddio gyda'r nos a'r tu allan i dymor yr ysgol. Oherwydd manteision y cynllun fel adnodd ar gyfer y gymuned yn ehangach a'r gwaith sgrinio sydd eisoes yn bodoli ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo cyfagos yn 9-12 Tŷ'n Lôn Bach, nid ystyrir y bydd unrhyw faterion yn codi a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae gwybodaeth ychwanegol mewn perthynas â'r cynllun ar gyfer y goleuadau allanol arfaethedig wedi cael ei chyflwyno ac mae'r manylion yn cadarnhau bod lefelau'r goleuni a ollyngir ar eu huchaf, ymhell o fewn o canllawiau a argymhellir. Mae'r cynllun goleuo arfaethedig yn addas i'r pwrpas o ran ystyriaethau diogelwch ac ni fydd yn cael effaith ar awyr y nos nac ychwaith yn effeithio'n andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos. Mae angen eglurhad pellach ynghylch effaith bosibl y cynllun goleuo arfaethedig ar rywogaethau a ddiogelir.

**Ecoleg:** Cefnogir y cais gan Gynllun Rheoli Cynefinoedd, Datganiad Dull Ecolegol ac asesiadau ecolegol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn disgwyl ymateb gan yr ymgeisydd a fyddai'n egluro ac yn amlinellu'r ymrwymiad i'r manylion a ddarparwyd yn y Datganiad Dull Ecolegol.

**Draenio:** Mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac adroddiad a manylion draenio ychwanegol wedi eu cyflwyno i gefnogi'r cais. Mae'r cynllun bellach wedi ei ddiwygio a bydd y gwastraff budr yn mynd i'r brif garthffos sydd wedi ei lleoli yn y stad breswyl gyferbyn. Mae Dŵr Cymru ac Adain Ddraenio'r awdurdod wedi cadarnhau bod y cynllun draenio arfaethedig yn dderbyniol.

## 7. Casgliad

Mae egwyddor y cynllun yn dderbyniol yn nhermau polisi. Ystyrir bod yr effeithiau ar yr ardal o gwmpas y cynnig ac ar y dreftadaeth ddiwylliannol yn dderbyniol; cynigir amodau i liniaru effeithiau gweledol, er enghraifft tirlunio. Ystyrir bod yr effeithiau ar fwynderau preswyl yn dderbyniol. Fodd bynnag, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn disgwyl am gadarnhad gan ymgynghorwyr technegol a Chyfoeth Naturiol Cymru eu bod yn fodlon â materion ecolegol

## 8. Argymhelliaid

**Caniatáu'r** datblygiad gyda'r amod a ganlyn:

**(01) Rhaid cychwyn y datblygiad yr ymwna'r caniatâd cynllunio hwn â fo cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

**(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion mewn perthynas â dylunio ac adeiladu'r fynedfa arfaethedig a'i rhyngwyneb gyda'r briffordd, gan gynnwys manylion llawn am yr holl droedffyrdd cyhoeddus, croesfannau ar gyfer cerddwyr a gwaith cysylltiedig gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith wedyn yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn cychwyn defnyddio'r ysgol.**

Rheswm: Er budd diogelwch y priffyrdd ac er mwyn sicrhau bod datrysiad peirianyddol wedi'i ddylunio'n briodol yn cael ei weithredu.

**(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys, ond ni fydd wedi ei gyfyngu i'r isod:**

- i) Y ffordd y bydd cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau yn mynd i mewn ac allan o'r safle
- ii) Lle parcio ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr
- iii) Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iv) Storio peiriannau a deunyddiau
- v) Cyfleusterau golchi olwynion lle mae hynny'n briodol

**Bydd yr ymgeisydd yn sicrhau y glynir wrth ofynion y cynllun a gymeradwywyd drwy gydol y broses o adeiladu'r datblygiad.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros weithgareddau adeiladu a hynny er budd mwynderau a diogelwch ar y briffordd.

**(05) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:**

- Adroddiad ar yr Ymgynghoriad cyn cyflwyno cais cynllunio
- Datganiad ar y Dyluniad a'r Fynedfa
- Adroddiad ar Fwynderau
- Asesiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Archeolegol
- Briff Cadw Golwg ar y Gwaith Archeolegol
- Datganiad ar Dirlunio, Dyluniad a Mynediad
- Adroddiad ar yr Asesiad Ecolegol
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Astudiaeth i'r Posibilrwydd o ddefnyddio Technoleg Carbon Isel neu Ddim Carbin
- Adroddiad ar yr Arolwg Ystlumod
- Strategaeth Ddraenio Kier
- Cynllun Rheoli Cynefinoedd 2018 – 2023
- Adroddiad Acwstig
- Datganiad ar y Dull Ecolegol

**ED176-PL(00)01 – Adolygiad B – Cynllun Lleoliad**

**ED176-PL(00)02 – Adolygiad A – Cynllun Bloc**

**ED176-PL(00)03 – Adolygiad P1 – Cynllun Llawr Arfaethedig**

**ED176- PL(00) 04 – Adolygiad P2 – Drychiadau Arfaethedig - Taflen 1**

**ED176- PL(00) 05 – Adolygiad P2 – Drychiadau Arfaethedig - Taflen 2**

**ED176- PL(00) 06 – Taflen Delweddau**

**ED176- PL(00) 07 – Croestoriadau Cyfredol ac Arfaethedig o'r Safle**

**CS89284-CAP-00-XX-DR-L-0001 – Adolygiad P4 – Prif Gynllun Tirlunio**

**CS89284-CAP-00-XX-DR-L-0002 – Adolygiad P2 – Croestoriadau o'r Tirlun**

**CS89284-CAP-00-XX-DR-L-0004 – Adolygiad P4 – Cynllun Plannu**

**NEWB-KR-00-XX-DR-C-0002\_P2 – Gwaith Adeiladu hyd at y Gwaith Tirlunio Caled a'r Fynedfa i'r Maes Parcio**

**NEWB-KR-00-XX-DR-C-0003-P3 – Opsiwn 2 – Gosodiad Arfaethedig y Draeniau**

**NEWB-ATK-XX-00-DR-E-6002\_P2 – Gosodiad y Goleuadau Allanol a'r Camerâu Goruchwylio**

**o dan cais cynllunio rhif 45LPA1029A/CC/ECON a'r manylion hynny y mae'n bosib y bydd rhaid eu cymeradwyo dan amod(au) uchod.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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