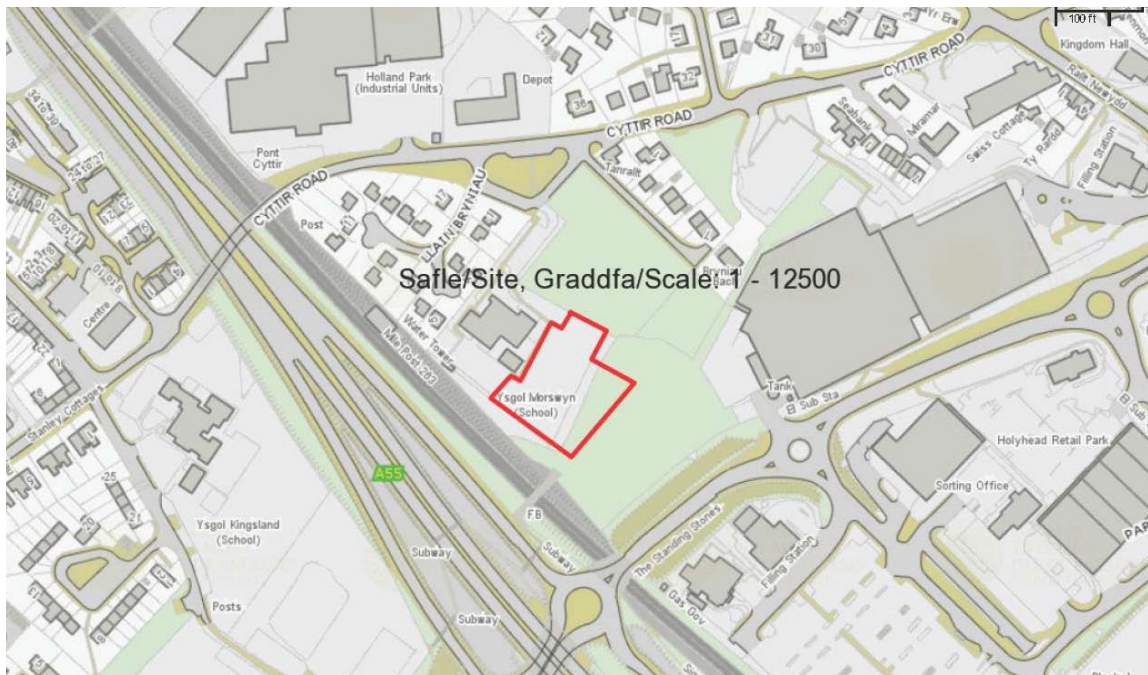


Rhif y Cais: FPL/2019/162

Ymgeisydd: Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo / Highways, Waste & Property

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn gae chwarae ar gyfer ysgol, codi ystafell ddosbarth symudol, codi ffensys a waliau terfyn ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn / Full application for change of use of agricultural land into playing field for school, erection of mobile classroom, erection of fencing and boundary walls together with soft and hard landscaping at

**Lleoliad:** Ysgol Morswyn School, Ffordd Cyttir Road, Caergybi/Holyhead



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn gae chwarae ar gyfer ysgol, codi ystafell ddosbarth symudol, codi ffensys a waliau terfyn ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn Ysgol Morswyn, Caergybi.

### Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn ymdoddi i'r ardal o'i gwmpas, yr effaith ar ecoleg ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl sydd union gyfagos i'r safle.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

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

| Ymgynhorai                                                                   | Ymateb               |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage                                           | Sylwadau Safonol     |
| Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer                                         | Cefnogol             |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Caniatau gyda amodau |
| Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)                                       | Dim ymateb           |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales                             | Sylwadau Safonol     |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor                                     | Caniatad Amodol      |
| Network Rail                                                                 | Dim ymateb           |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor                                  | Dim ymateb           |
| Cynghorydd Shaun James Redmond                                               | Dim ymateb           |
| Cynghorydd Robert Llewelyn Jones                                             | Dim ymateb           |
| Cynghorydd Glyn Haynes                                                       | Dim ymateb           |

Rhoddwyd rhybuddion ger y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Cafodd y cais cynllun ei hysbysebu hefyd yn y papur newydd lleol oherwydd mae'r datblygiad yn ymyl llwybr cyhoeddus. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24/07/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA959/CC – Cais llawn ar gyfer lleoli ystafell ddosbarth symudol yn Ysgol Morswyn, Caergybi – 6/7/12 Caniatawyd

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

#### Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi PCYFF2 yn nodi'r meini prawf y dylid rhoi blaenoriaeth iddynt, nad ydynt wedi eu cynnwys yn unman arall yn y cynllun ac y bydd angen i'r datblygiad newydd gwrdd â nhw mewn egwyddor er mwyn sicrhau datblygiad cynaliadwy mewn lleoliad priodol. Dywed y polisi hefyd na ddylai cynigion gael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Ystyrir bod y cynnig mewn lleoliad cynaliadwy a'i fod wedi'i leoli'n briodol ar diroedd presennol yr ysgol gynradd. Oherwydd lleoliad yr ystafell ddosbarth symudol a'i

phellter oddi wrth eiddo preswyl cyfredol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Dywed Polisi PCYFF3 bod disgwyl i gynigion gael eu dylunio i safon uchel a bod raid cymryd yr amgylchedd adeiledig i ystyriaeth. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad o safon uchel ac na fydd yn edrych allan o le yn yr ardal o'i gwmpas.

Dywed Polisi PCYFF4 y dylai cynigion ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas ac y dylid rhoi ystyriaeth i dirlunio o'r cychwyn cyntaf. Ystyrir y bydd y cynnig yn ymdoddi i'r ardal o'i gwmpas. Bydd gwrychyn yn cael ei dynnu fel rhan o'r cyllid; fodd bynnag, bydd clawdd newydd yn cael ei osod ar y ffin estynedig newydd a bydd gwaith plannu a thirlunio meddal yn cael ei wneud ar diroedd yr ysgol.

Polisi Strategol PS19: Gwarchod a ble bo'n briodol, Gwella'r Amgylchedd Naturiol – dywed bod raid i ddatblygiad warchod a ble bo'n briodol, Wella'r amgylchedd naturiol hynod. Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol. Er bod y cynnig yn golygu tynnu clawdd sydd eisoes yn bodoli, bydd y clawdd yn cael ei ailsefydlu ar y ffin newydd estynedig a bydd gwaith plannu a thirlunio meddal yn cael ei wneud ar gae chwarae presennol yr ysgol.

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol – dywed y bydd darparu cyfleusterau newydd neu well i ysgolion yn cael ei gefnogi. Bydd yr ystafell ddosbarth symudol yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad ag ysgol gynradd Morswyn.

Polisi TRA4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant – dywed na ddylai cynigion gael effaith annerbyniol ar hawliau tramwy cyhoeddus. Bydd y cynnig yn ail-alinio'r llwybr cyhoeddus presennol o gwmpas y safle estynedig; o'r herwydd, ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith annerbyniol ar hawliau tramwy cyhoeddus.

### **Yr Ystafell Ddosbarth Symudol**

Mae'r cynnig yn cynnwys codi ystafell ddosbarth symudol ar ran o'r cae chwarae o fewn tiroedd yr ysgol. Mae'r ystafell ddosbarth symudol yn mesur 21m o hyd x 11m o led x 3m ar ei phwynt uchaf. Bydd yr ystafell ddosbarth symudol wedi ei gwneuthur o ddur a chladin pren fertigol gyda tho goledf dwbl wedi'i orchuddio â pilen ('membrane') rwber. Bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio ar gyfer plant oed meithrin ac fel clwb ar ol ysgol.

Mae ystafell ddosbarth symudol debyg wedi'i lleoli ar diroedd yr ysgol ar hyn o bryd.

### **Estyniad i'r Cae Chwarae**

Mae'r cynnig yn hymwneud hefyd â newid defnydd tir amaethyddol sydd gerllaw ar gyfer ei ddefnyddio fel cae chwarae ar gyfer yr ysgol. Bydd hyn yn golygu gwneud i ffwrdd â gwrychyn ac ail-leoli'r llwybr cyhoeddus presennol sy'n mynd o gwmpas y cae chwarae estynedig. Am resymau diogelwch, bwriedir codi ffens 2 fetr o uchder o gwmpas terfyn allanol y safle.

### **Ecoleg**

Bydd gwrychyn yn cael ei dynnu er mwyn ymestyn y cae chwarae presennol yn Ysgol Morswyn. Mae arolwg ecolegol wedi cael ei dderbyn mewn perthynas â gwneud i ffwrdd â'r gwrychyn a choed ac ar gyfer ymestyn y cae chwarae. Byddai clawdd newydd yn cael ei osod ar hyd y ffin estynedig newydd ac, yn ogystal, bwriedir gwneud gwaith tirlunio mewnol o fewn cae chwarae'r ysgol.

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd wedi awgrymu amod ar y caniatâd er mwyn sicrhau bod y Mesurau Lliniaru a nodir yn yr Arolwg o'r Estyniad ar gyfer y Cae Chwarae yn cael eu gweithredu'n llawn.

## **Llwybr**

Bydd y llwybr cyhoeddus cyfredol yn cael ei wyro o gwmpas y cae chwarae estynedig. Mae'r Swyddog Llwybrau wedi cadarnhau bod y cynnig i wyro'r llwybr yn dderbyniol.

## **Manylion Tirlunio**

Er mwyn gwella ymdoddiad y datblygiad, bydd amod bod cynllun tirlunio yn cael ei gytuno'n ysgrifenedig cyn cychwyn unrhyw waith ar safle'r cais, ac wedyn ei weithredu, yn cael ei gynnwys.

## **Casgliad**

Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi, bydd yr estyniad yn ffitio i mewn i'r ardal leol heb niweidio mwynnderau eiddo preswyl cyfagos.

## **Argymhelliad**

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

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

**(02) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r Mesurau Lliniaru yn adrannau 9.1 a 9.2 Arolwg Cambrian Ecology Ltd o'r Estyniad i'r Cae Chwarae, fersiwn 3, dyddiedig 25 Mehefin, 2019 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2019/162.**

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir ac unrhyw adar sy'n nythu a all fod yn bresennol ar y safle.

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

- Trefniant Tirlunio Cyffredinol –526-SO-00-00-DR-L-0001 PO.3
- Lefelau Arfaethedig a Phresennol - 526-SO-00-00-DR-L-0002 – PO.3
- Dyluniad y Ffens - 526-SO-00-00-DR-L-0003 – PO.3
- Dyluniad y Gwaith Tirlunio Caled - 526-SO-00-00-DR-L-0004 – PO.3
- Dyluniad y Gwaith Tirlunio Meddal - 526-SO-00-00-DR-L-0005 PO.1
- Manylion y Gwaith Tirlunio Caled - 526-SO-00-00-DR-L-0006
- Manylion y Gwaith Tirlunio Meddal - 526-SO-00-00-DR-L-0007
- Manylion y Ffens - 526-SO-00-00-DR-L-0008
- Trefniadau Draenio Arfaethedig - 0001 S0 P01.1
- Cynllun Lleoliad a Bloc Arfaethedig – L02 Adolygiad A
- Drychiadau Arfaethedig – 190514A-ELT-00-00-DR-200 Adolygiad A
- Cynllun Llawr Arfaethedig – P01
- Fersiwn 3 Arolwg yr Estyniad i'r Cae Chwarae – Cambrian Ecology
- Arolwg ar gyfer Tynnu'r Clawdd / Coed – Cambrian Ecology
- Nodweddion Tirlunio – 526-SO-00-00-DR-L-0009 PO.0

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS19, ISA2 a TRA4

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

**Rhif y Cais:** FPL/2019/161

**Ymgeisydd:** Cyngor Sir Ynys Môn

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi ystafell ddosbarth symudol yn / Full application for the erection of a mobile classroom at

**Lleoliad:** Ysgol Pencaernisiog, Pencarnisiog



### **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

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

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan mai cais cynllunio gan y Cyngor ydyw ar dir sydd ym meddiant y Cyngor

### **Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais yn un i godi ystafell ddosbarth symudol, codi ffens a waliau terfynol ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn Ysgol Pencarnisiog, Pencarnisiog.

### **Mater(ion) Allweddol**

Y mater allweddol yw a ydyw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar eiddo cymdogion cyfagos.

### **Polisiau**

### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
 Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)  
**Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)**

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

| Ymgynhorai                                              | Ymateb               |
|---------------------------------------------------------|----------------------|
| GCAG / GAPS                                             | Dim sylwadau         |
| Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding   | Dim ymateb           |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health             | Dim sylwadau         |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor                | Sylwadau             |
| Dwr Cymru Welsh Water                                   | Sylwadau cyffredinol |
| Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage                      | Sylwadau             |
| Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council             | Dim ymateb           |
| Cynghorydd Gwilym O Jones                               | Dim ymateb           |
| Cynghorydd Richard Dew                                  | Dim ymateb           |
| Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim ymateb           |

Hysbysebwyd y cais drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysiad personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 17/07/2019. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwrdd yr adran unrhyw llythyrau.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

28C317 - Newid defnydd yr hen ffreutur i greu clwb plant a'r ol ysgol, ysgol feithrin a ystafell cyfrifiaduron ynghyd a addasu ac ehangu yn / Change of use of former school canteen to create an after school childrens club, nursery school and computer suite together with alterations and extensions at Ysgol Pencarnisiog, Pencarnisiog Canitatau / Approved 04/03/2004

28C317A - Cais i newid defnydd yr iard ysgol i lle parcio yn/Change of use from school yard to car park at Ysgol Pencarnisiog, Pencarnisiog Canitatau / Approved 10/02/2005

28LPA812/CC - Dymchwel neuadd fwyd, meithrinfa ac adeilad peiriannau presennol ynghyd a chodi neuadd/ystafell fwyta newydd gydag adnoddau pwrpasol ynghyd a chreu 5 man parcio car yn/Demolition of existing dining hall, nursery and plant building together with the erection of a new hall/dinning room and associated facilities together with the creation of 5no. car parking spaces at Ysgol Pencarnisiog, Pencarnisiog Dim Gwrthwynebiad 24/05/2002

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae Polisi PCYFF2 yn nodi'r meini prawf y dylid rhoi blaenoriaeth iddynt, nad ydynt wedi eu cynnwys yn unman arall yn y cynllun ac y bydd angen i'r datblygiad newydd gwrdd â nhw mewn egwyddor er mwyn sicrhau datblygiad cynaliadwy mewn lleoliad priodol. Dywed y polisi hefyd na ddylai cynigion gael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Ystyrir bod y cynnig mewn lleoliad cynaliadwy a'i fod wedi'i leoli'n briodol ar diroedd presennol yr ysgol gynradd. Oherwydd lleoliad yr ystafell ddosbarth symudol a'i phellter oddi wrth eiddo preswyl cyfredol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Dywed Polisi PCYFF3 bod disgwyl i gynigion gael eu dylunio i safon uchel a bod raid cymryd yr amgylchedd adeiledig i ystyriaeth. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad o safon uchel ac na fydd yn edrych allan o le yn yr ardal o'i gwmpas.

Dywed Polisi PCYFF4 y dylai cynigion ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas ac y dylid rhoi ystyriaeth i dirlunio o'r cychwyn cyntaf. Ystyrir y bydd y cynnig yn ymdoddi i'r ardal o'i gwmpas. Bydd dwy goeden yn cael eu colli fel rhan o'r cynnig; fodd bynnag, bwriedir plannu pedair coeden yn eu lle.

Polisi Strategol PS19: Gwarchod a ble bo'n briodol, Gwellar Amgylchedd Naturiol – dywed bod raid i ddatblygiad warchod a ble bo'n briodol, wella'r amgylchedd naturiol hynod.

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol – dywed bod raid i gynigion warchod a ble mae hynny'n briodol, wella bioamrywiaeth.

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol – dywed y bydd darparu cyfleusterau newydd neu well i ysgolion yn cael ei gefnogi. Bydd yr ystafell ddosbarth symudol yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad ag Ysgol Pencarnisiog.

## **Yr Ystafell Ddosbarth Symudol**

Mae'r cynnig yn cynnwys codi ystafell ddosbarth symudol ar ran o'r cae chwarae o fewn tiroedd yr ysgol. Mae'r ystafell ddosbarth symudol yn mesur 21m o hyd x 11m o led x 3m ar ei phwynt uchaf. Bydd yr ystafell ddosbarth symudol wedi ei gwneuthur o ddur a chladin pren fertigol gyda tho goledf dwbl wedi'i orchuddio â philen ('membrane') rwber.

Pwrpas yr ystafell ddosbarth symudol yw ei defnyddio ar gyfer plant oed meithrin a'r clwb ar ôl ysgol. Mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd yn agor o 7.50 a.m. ar gyfer y clwb brecwast yn yr ystafell ddosbarth symudol a tan 18.00 p.m. ar gyfer y clwb ar ôl ysgol.

Bwriedir creu dau o lecynnau chwarae meddal y tu cefn i'r ystafell ddosbarth symudol. Am resymau diogelwch, bwriedir codi ffens 2 fetr o uchder o gwmpas y safle.

Bydd y system ddraenio'n cysylltu i'r prif gyflenwad. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

## **Casgliad**

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol, gydag amodau.

## **Argymhelliad**

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad - LO2 (Adolygiad A)**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig - P01**
- **Cynllun Edrychiad Arfaethedig - 190514A-ELT-00-00-DR-2000**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS19 a ISA 2

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

**Rhif y Cais:** FPL/2019/171

**Ymgeisydd:** Cyngor Sir Ynys Môn

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

**Lleoliad:** Maes Awyr Môn / Anglesey Airport, Ffordd Minffordd Road, Caergeiliog



### **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

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

Cyflwynir y cais gan y Cyngor.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r safle ym Maes Awyr Môn. Mae'r cais yn un i godi ffens ddiogelwch 2.5 metr o uchder.

### **Mater(ion) Allweddol**

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

### **Polisïau**

### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

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

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

| Ymgynhorai                                             | Ymateb            |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Cynghorydd Richard Dew                                 | Dim ymateb        |
| Cynghorydd Gwilym O Jones                              | Dim ymateb        |
| Cyngor Cymuned Llanfair yn Neubwll Community Council   | Dim ymateb        |
| Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding  | Dim gwrthwynebiad |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim ymateb        |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health            | Dim ymateb        |

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd.

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17/07/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

FPL/2019/16 - Cais llawn ar gyfer dymchwel y ffens presennol ynghyd a codi ffens newydd yn / Full application for the demolition of existing fence together with erection of new fence at Maes Awyr Môn / Anglesey Airport, RAF Valley, Y Fali / Valley Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 30/04/2019

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Nid ystyrir y byddai'r ffens y bwriedir ei chodi'n cael effaith ar fwynderau yr ardal o gwmpas y safle i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae ffens 3.22 metr uchdel eisoes yn amgylchynu'r safle. Bydd cael gwared ar y ffens bren isel a'r giât gwrthdrawiad a chodi ffens 3.22 metr o uchder yn eu lle yn gwella diogelwch ym maes Awyr Môn ac yn caniatáu i hediadau o'r RAF redeg ar gapasiti mwy. Bydd codi'r ffens hon yn gwella lefelau diogelwch er mwyn cydymffurfio gyda NASP (y Rhaglen Genedlaethol ar gyfer Diogelwch Hedfan) ac yn caniatáu i'r maes awyr gynyddu nifer y teithwyr fesul awyren o 19 o bobl i 29 o bobl.

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

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

## **Casgliad**

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol, gydag amodau.

## **Argymhelliad**

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

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

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

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

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

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

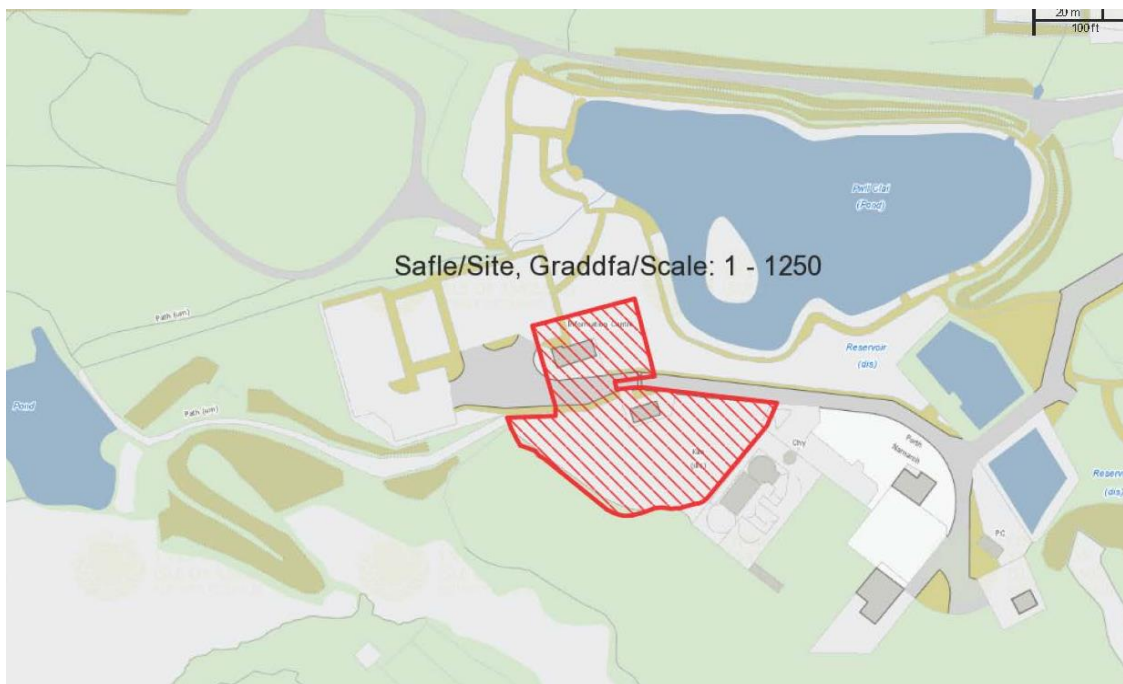
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2019/50

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a creu lle chwarae treftadaeth a tirlunio cysylltiedig yn / Full application for alterations and extensions together with the creation of heritage play area and associated landscaping at

**Lleoliad:** Breakwater Country Park, Caergybi / Holyhead



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais cynllunio'n cael ei gyflwyno ar ran Cyngor Sir Ynys Môn.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais ym Mharc Gwledig y Morglawdd sy'n cael ei reoli gan Gyngor Sir Ynys Môn. Mae Parc Gwledig y Morglawdd wedi'i leoli yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. Mae adeilad y warden/y ganolfan wybodaeth bresennol i ymwelwyr yn adeilad un llawr gyda waliau allanol o garreg naturiol a tho llechi naturiol. Mae'r ardal a fwriedir ar gyfer y llecyn chwarae naturiol yn cynnwys ardal adloniant laswelltog gyda nifer o seddi/byrddau.

Mae'r cais cynllunio yn un i altro ac ehangu adeilad y warden/y ganolfan wybodaeth bresennol i ymwelwyr a datblygu llecyn chwarae naturiol. Mae'r cais yn egluro y bwriedir i'r llecyn chwarae naturiol fod yn ardal actif a fydd yn ategu cyfleusterau eraill yn y parc.

Yn dilyn pryderon a fynegwyd gan Gyfoeth Naturiol Chymru a chan Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor, cyflwynwyd arolygon ystlumod pellach (Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol Diwygiedig, dyddiedig Chwefror 2019) a manylion diwygiedig ynghylch tirlunio a threfniadau dio-ddiogelwch (Cynllun Trefniant Cyffredinol y Dirwedd, 41465-LEA, Cynllun Bio-ddiogelwch, dyddiedig Mai 2019 ac Adroddiad Dyluniad Tirwedd).

### **Mater(ion) Allweddol**

- Egwyddor y datblygiad.
- Effaith y datblygiad ar Gymeriad ac Edrychiad yr Ardal ac ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Effaith ar rywogaethau a ddiogelir a safleoedd a warchodir yn statudol.

### **Polisiâu**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

##### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017)**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS 4: Cludiant Cynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 1: Atyniadau Chyfleusterau Ymwelwy

PS 19: Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd Naturiol lle bo'n Briodol

AMG1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10 (2018) "PCC"

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009) "TAN 5"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016) "TAN 12"

Nodyn cyngor technegol (TAN) 13: Twristiaeth (1997) "TAN 13"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007) "TAN 18"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017) "TAN 20"

Nodyn cyngor technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2017) "TAN 23"

Safonau Parcio SPG, 2008.

Dyluniad SPG yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008 "Canllaw Llundio SPG"

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 "Cynllun Rheoli AHNE"

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

**Cynghorydd Glyn Haynes:** Ymddengys fel buddsoddiad gwerth chweil i uwchraddio Parc y Morlgawdd, un o atyniadau gorau Ynys Môn – yn naturiol, rwyf yn ei gymeradwyo'n llawn.

**Cynghorydd Robert Llewelyn Jones:** Yn falch o weld y dyluniad atyniadol.

Cynghorydd Shaun James Redmond: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council:** Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor:** Nid yw'r safle o fewn yr AHNE ac ni fydd maint y datblygiad yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE. Mae'r safle ar gyfer y llecyn chwarae yn laswelltlog ar hyn o bryd ac mae'r cynnig yn golygu gosod nifer o ddarnau o offer a nodweddion pren llai ffurfiol a rhywfaint o waith plannu mewn cydymffurfiaeth â Pholisi PCYFF4: Dylunio a thirlunio.

**Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales:** Yn bryderus ar y cychwyn oherwydd effeithiau'r datblygiad arfaethedig ar Ardal Gadwraeth Arbennig / Ardal Warchod Arbennig (sydd hefyd yn Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig) Glannau Ynys Gybi oherwydd ei bod mor agos a gofynnwys am Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd (HRA). Roedd y pryderon yn seiliedig ar y ffaith fod bwriad i blannu Pinwydd Culddail a Cherddin Gwynion fel rhan o'r cynllun ac y gallai'r rheiny ledaenu i'r rhostir cyfagos. Gofynnwyd am eglurhad hefyd ynglŷn â'r dull o ddraenio dŵr budr a gofynnwyd am arolwg pellach i benderfynu a oedd ystlumod ar y safle. Yn dilyn cyflwyno'r wybodaeth ychwanegol a ddisgrifir yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, cadarnhawyd bod CNC yn fodlon a heb unrhyw sylwadau pellach.

**Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor:** O'r farn bod dyluniad, deunyddiau, graddfa, uchder a mas y cynigion yn ymddangos fel y rhai mwyaf priodol ac addas i'r pwrpas.

**Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation:** Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Ymgynghorydd Ecollegol ac Amgylcheddol** Argymhell i gychwyn bod angen arolygon pellach ynghylch ystlumod a chadarnhad ynghylch presenoldeb moch daear. Yn dilyn cyflwyno'r wybodaeth bellach a ddisgrifir yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, cadarnhawyd bod y cynnig yn dderbyniol a bod y materion hyn wedi'u datrys.

Mae eiddo cyfagos wedi cael eu hysbysu'n ysgrifenedig ac mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben ar 05.04.19. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn dilyn y cyhoeddusrwydd hwn.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

19C792K/SCR – Cais Barn sgrinio ar gyfer newid defnydd rhan o'r tir yn faes carafanau teithiol – Dim angen EIA. 17.09.15.

19LPA875B/CC – Cais llawn ar gyfer newid defnydd rhan o'r tir yn faes carafanau teithiol (28 o leiniau) – Caniatawyd 02.12.15.

19C792D – Cais llawn ar gyfer newid defnydd llety presennol y warden yn gaffi gyda swyddfeydd a lle storio uwchben ynghyd â gwaith altro ac ehangu – Caniatawyd 07.09.12.

19C792E – Rhybudd ymlaen llaw i gael gwared â deunydd o waddodion cloddfa – Datblygiad a ganiateir 24.09.12.

19C792F – Cais llawn ar gyfer amnewid 3 o lwyfannau pysgota gyda decin wyneb caled diogel ynghyd ag alto ac ehangu'r 3 llwyfan pysgota – Caniatawyd 26.04.13.

19C792G – Cais llawn ar gyfer codi storfa ar gyfer biniau – Caniatawyd 22.05.14.

19LPA875/CC – Codi 4 o gerfluniau pren ac 1 mainc - Caniatawyd 08.02.07.

19LPA875A/CC – Gosod panelau solar ar y to - Caniatawyd 06.12.07.

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Egwyddor y Datblygiad** Mae Polisi TWR 1 (Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr) yn caniatáu estyniadau a gwelliannau i gyfleusterau sydd eisoes yn bodoli yn amodol ar feini prawf sy'n berthnasol i ddatblygiadau y tu allan i ffiniau'r anheddiad a meini prawf pellach sy'n berthnasol o ran ystyriaethau maint a dyluniad, bod y cynnig yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth ynghylch cyfleoedd cyflogaeth lleol a bod modd cael at y datblygiad drwy ddefnyddio dulliau teithio cynaliadwy.

Mae'r cynnig wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Caergybi. Fel y nodir yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud ag hanes cynllunio uchod, mae'r egwyddor o ddefnyddio'r adeilad fel cyfleuster twristiaeth yn gysylltiedig â Pharc Gwledig y Morglawdd wedi cael ei sefydlu ac mae'n amlwg bod yr estyniad a'r llecyn chwarae naturiol yn gysylltiedig â'r defnydd cyfredol hwn.

Mae'r cynnig yn cynnwys estyniad bychan o ddyluniad cyfoes a defnyddiau sydd, fe ystyrir, yn briodol yn y cyd-destun hwn. Cefnogir y farn hon gan sylwadau Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor.

Eglurir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio na fydd y cynnig yn darparu cyfleoedd cyflogaeth ychwanegol ac eithrio yn ystod y cyfnod adeiladu ond y bydd yn cefnogi swyddi'r wardeiniaid presennol ym Mharc Gwledig y Morglawdd. Ymhellach, mae'r cynllun yn rhan o Brosiect ehangach Porth Ymwelwyr Ynys Gybi – buddsoddiad o £1.7 miliwn yn yr ardal a fydd yn hybu buddsoddiad a swyddi yn yr ardal gyfagos.

O ran teithio cynaliadwy, mae Parc Gwledig y Morglawdd wedi'i leoli ar gyrion Caergybi ac mae o fewn pellter cerdded a beicio i'r aneddiad i'r dwyrain.

### **Effaith y datblygiad ar Gymeriad ac Edrychiad yr Ardal a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol**

Nid yw safle'r cais o fewn yr AHNE ond mae ffin y dynodiad hwn wedi ei leoli i raddau helaeth uwchben y clogwyni sydd o gwmpas y safle i'r gorllewin a'r de o Barc Gwledig y Morglawdd. Mae'r effaith ar yr ardal o gwmpas y dynodiad tirwedd hwn yn ystyriaeth o bwys ac mae paragraff 5.3.5 PCC yn egluro mai prif amcan dynodi AHNE yw sicrhau cadwraeth a gwella eu prydferthwch naturiol. Dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth prydferthwch naturiol, er y byddai'n briodol rhoi ystyriaeth i lesiant economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd hyn.

Mae Ymgynghorydd Tirwedd y cyngor yn cadarnhau nad yw'r datblygiad yn yr AHNE ac ni fydd maint a natur y cynigion yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE ac y bydd o'r herwydd, yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol.

Mae safle'r ardal chwarae yn laswelltog ar hyn o bryd ac mae'r cynnig yn cynnwys gosod nifer o ddarnau o gyfarpar a nodweddion pren llai ffurfiol a rhywfaint o waith plannu yn unol â PCYFF 4: Dylunio a thirlunio. Ar y sail hon, ystyrir y bydd y cynnig yn sicrhau cadwraeth yr AHNE. O ran Cynllun Rheoli'r AHNE, mae effaith y cynnig ar yr AHNE wedi cael ei asesu'n unol â'r cynllun. Yn ychwanegol at hyn, ystyrir y bydd y gwaith tirlunio cynhenid y bwriedir ei wneud yn y llecyn chwarae actif, yn gwella'r golygfeydd o'r AHNE ac y bydd hefyd yn arwain at welliannau ecolegol gyda hynny'n cyd-fynd â'r polisïau sydd yng Nghynllun Rheoli'r AHNE.

Bydd y gwaith tirlunio y bwriedir ei wneud mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith bositif ar fioamrywiaeth a bydd yn cyd-fynd â dyletswyddau'r cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd fel y disgrifir hynny yn sylwadau'r EEA.

**Effaith ar rywogaethau a ddiogelir a safleoedd a warchodir yn statudol** Bu oedi gyda'r cais tra roedd yr ymgeisydd yn cynnal rhagor o arolygon ystlumod ar yr adeg briodol o'r tymor. Dangosodd yr arolygon hynny nad oedd unrhyw ystlumod yn bresennol yn yr adeilad ac ar y sail honno, mae CNC a EEA y cyngor yn fodlon gyda'r datblygiad ar yr amod ei fod yn cael ei gyflawni'n unol â'r adroddiadau ecolegol a gyflwynwyd. Fel rhan o'r cynigion, daw'r nodweddion clwydo ychwanegol yn yr estyniad newydd â buddion bioamrywiaeth posibl mewn perthynas â'r niferoedd bychan o ystlumod pipistrelle a gofnodwyd ar y safle.

Mynegwyd pryderon yn y lle cyntaf ynghylch effaith y datblygiad yr Ardal Gadwraeth Arfordirol Arbennig / Ardal Warchodaeth Arbennig (sydd hefyd yn Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig) Glannau Ynys Gybi ond mae'r materion hyn wedi cael eu datrys drwy wneud i ffwrdd â rhywogaeth benodol o goed a oedd yn peri pryder.

## Casgliad

Mae'n amlwg fod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn agos i'r AHNE ac ystyrir bod y datblygiad yn sicrhau cadwraeth ac yn gwella'r dirwedd statudol ddynodedig hon gyda'r amodau cynllunio a ddisgrifir. Mae'r pryderon cychwynnol mewn perthynas â'r rhywogaethau a ddiogelir a safleoedd ecolegol a warchodir yn statudol wedi cael eu datrys yn llawn.

## Argymhelliad

Bod y cais cynllunio'n cael ei ganiatáu ar yr amod y derbynnir sylwadau gan yr ymgylgoreion sydd heb ymateb a gyda'r amodau cynllunio isod:

**(01) Bydd rhaid cychwyn y datblygiad a ganiateir yma ymhen (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:**

Cynllun Lleoliad 41465-LEA-04 Rev A

Adeilad y Warden Presennol 41465-LEA-02 Rev A

Cynlluniau Arfaethedig ar gyfer Ailwampio ac Estyniad Adeilad y Wardeiniaid 41465-AALI-13 Rev B

Drychiadau Arfaethedig ar gyfer Ailwampio ac Estyniad Adeilad y Warden 41465-AALI-14 Parch B  
Cynllun Trefniadau Tirwedd Cyffredinol ar gyfer Adeilad y Wardeniaid Arfaethedig 41465-AALI-16 Parch A

Cynllun Trefniadau Tirwedd Cyffredinol ar gyfer yr Ardal Chwarae Naturiol Arfaethedig 41465-AALI-15 Rev B

Cynllun Safle Arfaethedig ar gyfer Adeilad y Warden 41465-AALI17 Parch A

Cynllun Draenio Arfaethedig 41465-AALI-18 Parch 18

Datblygiad Dylunio Cysyniad Ardal Chwarae (Mehefin 2019) Wood

Canolfan Wardeniaid Parc Gwledig Morglawdd (12 Mehefin 2019) Cambrian Ecology Ltd

Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Chwefror 2019) Wood

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

**(03) Bydd yr holl waith adeiladu a datblygu sy'n gysylltiedig â'r datblygiad a gymeradwywyd yma'n mynd rhagddo mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr ac yn gyfan gwbl gyda'r Canolfan Wardeniaid Parc Gwledig Morglawdd (12 Mehefin 2019) Cambrian Ecology Ltd a'r Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Chwefror 2019) Wood.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod rywogaethau a safleoedd a ddiogelir.

**(04) Rhai gweithredu'r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif 41465-LEA-15 Rev B ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cyntaf.**

Reason: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(05) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o**

**fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.**

Reason Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

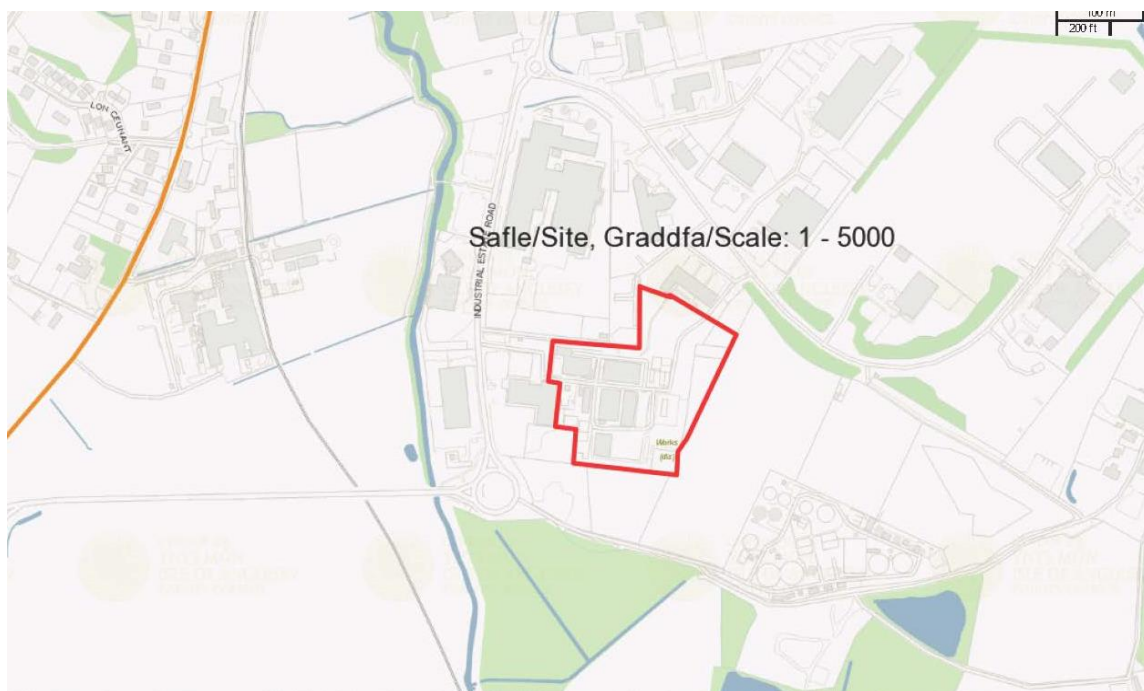
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: OP/2019/6

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

**Bwriad:** Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dymchwel cyn weithle cemegol ynghyd a chodi 7 uned defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd warws a dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen safle / Outline application with all matters reserved for the demolition of the former chemical works together with the erection of 7 units for business use (Class B1), general industrial use (Class B2) and warehousing and distribution use (Class B8) at the former

**Lleoliad:** Peboc, Llangefni



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais amlinellol yn cael ei gyflwyno gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 o unedau ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Class B2) a defnydd warws a dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen Peboc, Llangefni.

Mae safle'r cais yn ddarn o dir sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni ac mae wedi ei ddiogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae safle'r cais oddeutu 2.9 hectar. At ei gilydd, adeiladau mawr a oedd yn gysylltiedig â Hen Waith Cemegol Peboc sydd ar y safle.

Er bod y defnydd o'r safle fel gwaith cemegol wedi dod i ben, mae'r safle'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd gan y garej gwerthu ceir gyfagos i storio cerbydau ac mae rhai o'r adeiladau'n cael eu defnyddio i ddibenion storio ar sail ad-hoc. Ceir mynediad i'r safle ar hyn o bryd o ffordd Bryn Cefn i'r gorllewin neu o Ffordd Ddosbarthu Bryn Cefn i'r gogledd.

## **Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw a ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, diogelwch ar y ffyrdd a'r Heneb Hynafod sydd gerllaw.

## **Polisïau**

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

| <b>Ymgynhorai</b>                                                            | <b>Ymateb</b>                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dwr Cymru Welsh Water                                                        | Caniatáu gydag amodau                                                                                                            |
| Cynghorydd Nicola Roberts                                                    | Dim Ymateb                                                                                                                       |
| Cynghorydd Dylan Rees                                                        | Dim ymateb.                                                                                                                      |
| Cynghorydd Bob Parry                                                         | Dim ymateb.                                                                                                                      |
| Cyngor Tref Llangefni Town Council                                           | Cefnogi'r Cais                                                                                                                   |
| Heddlu Gogledd Cymru                                                         | Dim ymateb                                                                                                                       |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit                  | Mae'r ymateb wedi'i gynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad                                                                          |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor                                     | Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.                                                                                    |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Argymhell amodau mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir                                                                       |
| Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)                     | Oherwydd maint a natur y datblygiad, mae angen cyflwyno manylion am system ddraenio gynaliadwy cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu. |
| HSE - Hazardous Substances Consent                                           | Dim ymateb                                                                                                                       |
| GCAG / GAPS                                                                  | Caniatau gyda amodau.                                                                                                            |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation                       | Argymhell amodau.                                                                                                                |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor                                  | Dim gwrthwynebiad.                                                                                                               |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health                                  | Argymhell amodau mewn perthynas â llygredd                                                                                       |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales                             | Argymhell amod mewn perthynas â llygredd                                                                                         |
| CADW Welsh Historic Monuments                                                | Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr Heneb Hynafol                                                  |

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos, gosodwyd rhybuddion ar y safle ac yn y papur newydd lleol. Daeth y cynnod cyhoeddusrwydd i ben ar 10 Mehefin, 2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi cael eu derbyn gan yr adran.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

34C40 – Codi adeilad ar gyfer storio cemegolion peirianeg yn Peboc Llangefni – Caniatawyd ar 20/02/1985

34C40A – Codi storfa cyffuriau cemegol ac adeiladu estyniad i'r maes parcio yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 14/08/1986

34C40B – Ymestyn yr adeilad presennol i greu storfa yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 21/2/1991

34C40C – Codi storfa ddrymiau a gwaith tirlunio cysylltiedig yn Peboc Ltd, Llangefni – Caniatawyd ar 29/01/1993

34C40D – Altro ac ymestyn yr adeiladau cyfredol, codi adeiladu lles a chynhyrchu newydd, creu maes parcio a gwaith tirlunio ar y safle yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 22/02/1993

34C40E – Lleoli adeilad ar gyfer swyddfeydd dros dro yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 04/06/1993

34C40F – Codi adeilad cynnal a chadw yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 21/04/1997

34C40G – Gwaith altro ar un o'r adeiladau ar y safle yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 11/07/1997

34C40H – Newid defnydd tir er mwyn ehangu cyfleuster storio tanciau ar dir yn Peboc/Eastman Chemical, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 04/11/1997

34C40J – Codi swyddfeydd datblygu ymchwil ynghyd â swyddfeydd cyffredinol ar blotiau 8-15 Bryn Cefni, Llangefni – 05/08/1997

34C40K – Newid defnydd tir yn barc trelars hydrogen yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 05/11/1997

34C40L – Codi is-orsaf drydan newydd ynghyd â llecyn trawsnewidydd yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 08/01/1998

34C40M – Codi adeilad ar gyfer storio drymiau ynghyd â rhoi estyniad ar yr adeilad presennol a ddefnyddir i storio offer yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 16/10/1998

34C40N – Adnewyddu'r Labordy Rheoli Ansawdd yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 02/03/1999

34C40P – Codi adeilad ar gyfer storio a distyllu 'chclone' yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 16/11/1999

34C40Q – Cais ar gyfer caniatâd tybiedig dan Reoliadau Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1992, fel y cawsant eu diwygio dan reolaeth gynllunio'r Rheoliadau Peryglon Damweiniau Mawr 1999 ar gyfer storio cemegolion yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 05/09/2002

34C40R – Adnewyddu'r adeilad gweinyddol yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 10/03/2000

34C40S – Newid defnydd yr ardal ar gyfer danfon nwyddau contractwyr yn waith lleihau gollyngiadau toddyddion yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 09/05/2000

34C40T – Codi adeilad storio drymiau yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 12/07/2000

34C40U – Cadw gorsaf monitro dŵr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 13/03/2001

34C40W – Ymestyn yr is-orsaf 33,000 folt bresennol yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 24/10/2002

34C40X/HZ – Caniatâd sylweddau peryglus i gynyddu categori ansawdd c 20 tunnell gwenwynig ac ychwanegu categori C pellach – 3 tunnedd o sylweddau Gwenwynig iawn a gafodd ganiatâd tybiedig dan gais cyfeirnod 34C40Q yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd yn ôl – 04/09/2003

34C40Y/HZ – Caniatâd sylweddau peryglus i gynyddu categori ansawdd c 20 tunnell gwenwynig ac ychwanegu categori C pellach – 3 tunnedd o sylweddau Gwenwynig iawn a gafodd ganiatâd tybiedig dan gais cyfeirnod 34C40Q yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd yn ôl 09/12/2003

34C40A/1 – Codi cysgodfan i ysmygwyr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 19/04/2007

34C40Z/EIA/ECON – Codi Gwaith Ynni Biomas newydd yn cynnwys gwaith peledi pren, gwaith pŵer gwres cyfun biomas, gwaith tynnu rhyngl a naddu coed, iard storio pren ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Gwrthodwyd 08/05/2012

34C40A/2/SCO – Barn sgopio ar gyfer Gwaith Ynni Biomas yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Barn Sgopio 22/12/2009

34C40A/1 - Codi cysgodfan i ysmygwyr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 19/04/2007

34C40C/1 – Newid defnydd o B2 i fod yn ystafell arddangos ceir a gweithdy ynghyd â chodi adeilad a lledu'r fynedfa bresennol i gerbydau yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 31/07/2012

34LPA1045/ECON/CC – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 o unedau ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth) ac fel warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd y cais yn ôl 30/10/2018

34LPA1045A/SCR/CC – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 uned ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) ac fel warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r cais yn un i godi unedau ar gyfer defnydd cymysg gan gynnwys defnydd busnes a diwydiannol ac fel warws a man dosbarthu. Mae cynllun safle arwyddol wedi cael ei gyflwyno yn dangos y bydd yr unedau y bwriedir eu codi yn rhai deulawr ac y bydd eu maint yn amrywio o isafswm o 560 metr sgwâr i uchafswm o 1024 metr sgwâr a fydd o bosib felly'n darparu hyd at 5,247 o fetrau sgwâr y gellir eu defnyddio i bwrpas cyflogaeth. Bydd uchder yr unedau arfaethedig rhwng 8 -11 metr. Mae'r cynllun dangosol o osodiad yr unedau yn dangos y byddant yn cael eu codi ar draws y safle ac y bydd digonedd o le ar gyfer gwaith tirlunio a darparu isadeiledd.

Mae'r safle wedi cael ei amgylchynu i'r gogledd gan ddatblygiad Parc Busnes Bryn Cefni sy'n cynnwys is-orsaf drydan, cwmni cynhyrchu bwyd, Canolfan Fusnes Ynys Môn a hen adeilad R&D gwaith cemegol Eastman. Mae garej gwerthu ceir i'r gorllewin. Nid yw'r tir i'r de o'r dwyrain o'r safle wedi cael ei ddatblygu ond mae arno ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer defnydd busnes. Cafodd caniatâd cynllunio amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl (cyfeirnod 34LPA1034/CC/ECON) ei ryddhau ar gyfer defnydd busnes ar ddau blot (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) ac fel warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) a hynny fel estyniad i'r parc busnes cyfredol. Mae'r tir i'r de yn rhan o Ffordd Gyswllt Llangefni.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn darparu ar gyfer ffordd fynediad newydd i'r Ffordd Gyswllt drwy'r cynllun a ganiatawyd i'r dwyrain ynghyd â mynediad i'r Ffordd Ddosbarthu gyfredol i'r gogledd. Cynigir ffordd gyswllt hefyd i gerddwyr a beicwyr i Lôn y Stad Ddiwydiannol.

### **Ystyriaethau Polisi**

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin anheddiad y dref fel y'i dangosir ar Gynllun Cynigion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle wedi'i ddiogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Y prif bolisi perthnasol yn y CDLIC yw Polisi CYF1 sy'n diogelu tir ac unedau ar gyfer cyflogaeth / mentrau busnes. Mae Stad Ddiwydiannol Llangefni wedi cael ei nodi ar gyfer defnydd dosbarthiadau B1, B2 a B8. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â byrdwn cyffredinol polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol. Ymgynghorwyd gyda'r Adain Bolisi ynghylch y cais ac mae'n cefnogi'r cais mewn egwyddor ar yr amod bod ystyriaethau o bwys megis yr effaith ar eiddo cyfagos, materion priffyrdd, draenio, yr effaith ar Henebau Hynafod a materion yn ymwneud â llygredd.

### **Datganiad Iaith Gymraeg:**

Dywed Polisi PS 5 y dylai unrhyw gynigion warchod, cefnogi a hyrwyddo'r defnydd o'r iaith Gymraeg. Mae Polisi PS1 yn darparu fframwaith ar gyfer ystyried y modd y mae datblygiadau arfaethedig yn cyflawni hyn. Yn ôl y polisi, rhaid i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gydag unrhyw fwrdd i greu datblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n 1,000 metr sgwâr neu fwy, fel sy'n wir am y cais hwn. Yn unol â gofynion y Polisi, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o Ddatganiad Cynllunio'r cais.

O ystyried maint y datblygiad arfaethedig a'i leoliad ar safle cyflogaeth sydd eisoes yn bodoli, ynghyd â maint cymharol Llangefni, ystyrir bod y risg y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol y gymuned yn isel.

### **Asesiad o Ganlyniad Llifogydd:**

Mae safle'r cais wedi'i leoli ym Mharth A y Mapiau Cyngor Datblygu. Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r ddogfen yn ymchwilio i'r posibilrwydd o lifogydd o'r holl ffynonellau risg llifogydd.

Mae ardal y datblygiad arfaethedig wedi'i lleoli mewn ardal risg isel o ran llifogydd o afonydd neu lifogydd llanwol. Risg isel sydd hefyd i'r datblygiad arfaethedig o ran llifogydd dŵr wyneb er y bydd angen gwarchod y safle yn ofalus ac adeiladu systemau draenio. Mae effaith y datblygiad o ran dŵr sy'n llifo oddi ar y safle wedi cael ei hasesu, ac argymhellion wedi cael eu cynnig ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) a fydd yn sicrhau nad yw'r risg o lifogydd i lawr yr afon yn cynyddu ac wedi darparu mesurau a fydd yn rheoli'r llif i dir glas.

Nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad ac maent wedi cadarnhau bod ardal y datblygiad arfaethedig wedi'i lleoli mewn ardal ble mae'r risg o lifogydd o afonydd a llifogydd llanwol yn isel.

### **Llygredd:**

Gan fod safle'r cais wedi bod yn cael ei ddefnyddio o'r blaen ar gyfer gwaith cemegol, ystyrir bod y defnydd hwnnw â'r potensial o fod wedi achosi llygredd i'r pridd a'r dŵr daear. Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd adroddiad a oedd yn nodi bod llygredd ar y safle ond oherwydd bod adeiladau a strwythurau ar y safle, chafodd archwiliad llawn o'r safle mo'i gynnal. Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru ac Adain Iechyd Amgylcheddol yr Awdurdod fel rhan o'r cais ac maent wedi argymhell bod archwiliad pellach o'r safle ac asesiad risg i hysbysu opsiynau adfer posib yn cael eu cynnal unwaith y bydd yr holl adeiladau a strwythurau wedi cael eu tynnu. Bydd amodau cynllunio i'r perwyl hwn ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd.

### **Yr Effaith ar Henebion Hynafol a'r Parc a'r Gerddi Hanesyddol sydd gerllaw:**

Mae nifer o henebion hynafol a pharc a gerddi cofrestredig o fewn 3cm i'r safle yn Plas Berw. Oherwydd y topograffi, yr adeiladau a'r llystyfiant sydd rhwng y ddau ddatblygiad, nid oes modd gweld y rhan fwyaf o'r asedau hanesyddol o'r safle arfaethedig.

Mae'r coed aeddfed sydd yn rhan orllewinol safle'r cais yn darparu sgrin sŵn o Barc Busnes Bryn Cefni pan edrychir arno o Barc Busnes Bryn Cefni. Mae'r cynllun dangosol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cynnwys cynllun plannu a fyddai o gymorth i dorri crynswth y datblygiad i fyny a hidlo golygfeydd a sicrhau bod y datblygiad yn ymdoddi i mewn i'r coed sydd eisoes yn bodoli gan felly leihau ei effaith yn gyffredinol ar yr ardal o gwmpas yr Heneb Hynafol Gofrestredig.

Mae safle'r cais wedi'i leoli oddeutu 500m i'r gorllewin o heneb gofrestredig Tre Garnedd sydd â ffos ('moat') o'i hamgylch. Ymgynghorwyd gyda CADW ynglŷn â'r cais a daethpwyd i'r canlyniad mai effaith fechan, ddi-arwyddocâd iawn a gaiff y datblygiad arfaethedig ar yr ardal o gwmpas yr heneb gofrestredig.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd hefyd wedi asesu'r cais ac wedi argymhell fod amod yn cael ei gynnwys fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllun yn gofyn am i fanyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol gael ei chyflwyno a'i gweithredu wedyn.

### **Mwynderau gweledol:**

Mae'r safle yn safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu Llangefni. Ystyrir bod y cyfyngiadau uchaf ac isaf yn dderbyniol ac yn sympathetig i'r adeiladau cyfredol a'r rhai sydd wedi cael eu cymeradwyo o gwmpas y safle. Hefyd, mae digon o le ar gyfer gwaith tirlunio priodol mewn ymdrech i liniaru effeithiau'r datblygiad.

Oherwydd lleoliad y safle mewn tirwedd ddiwydiannol, nid ystyrir y bydd yn niweidio edrychiad gweledol y lleoliad ac mae'r cynnig yn parchu prif fyrddn polisïau AMG3 a PCYFF4 y CDLIC.

### **Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:**

Dylid rhoi sylw i effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, gan ystyried y meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLIC. Dylid rhoi sylw penodol i faen prawf 6 a ddywed y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os câi'r datblygiad arfaethedig effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliaid eiddo lleol neu bobl eraill sy'n defnyddio tir ac eiddo.

Nid yw safle'r cais wedi'i leol mewn ardal breswyl yn Llangefni. Oherwydd natur y cynnig o'i gymharu â'r defnydd arall a wneir o dir ac eiddo a'i bellter oddi wrth dai preswyl, nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo.

### **Awdurdod Prifffyrdd Lleol:**

Mae Datganiad Cludiant wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd Lleol wedi asesu'r cynnig ac mae'n fodlon â'r cais, ond gydag amodau.

## **Ecoleg:**

Mae arolwg o rywogaethau a ddiogelir wedi cael ei gynnal fel rhan o'r cais ac mae'r arolwg hwnnw wedi cael ei asesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynghyd ag ecolegydd yr Awdurdod. Mae'r ddau ymgynghorai statudol yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig, ond gydag amodau.

## **Casgliad**

Mae'r ystyriaeth a roddwyd i'r fframwaith polisi perthnasol ac egwyddor y datblygiad, yn cyd-fynd â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt technegol ac ni fydd yn achosi unrhyw niwed i fwynderau'r ardal leol na'r Henebion Cofrestredig sydd gerllaw. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd a byddant yn cynnwys mesurau i reoli llygredd, materion priffyrdd, ecoleg, tirlunio, archeoleg a draenio.

## **Argymhelliad**

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

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

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

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

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

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

**(04) Bydd y tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y defnydd a nodwyd yn nosbarth B1, B2 a B8 o atodlen Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth cyfwerth â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw weithdrefn statudol sy'n diddymu a'n ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau).**

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

**(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys clirio, stripio na ddymchwel) yn digwydd tan y bydd arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi'i ymgymryd ag ef yn unol â *Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau* a bod yr arolwg yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol o'r holl strwythurau a effeithir gan y cynigion a bod cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus at ddibenion ymchwil a chyfeirio ato yn y dyfodol.

**(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun draenio dŵr bydr ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Wedyn, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i'r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr pellach gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Sicrhau nad oes gormod o ddŵr yn llifo i'r system garthffodiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei llygru neu ei niweidio.

**(07) Cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma, bydd cynllun i ddelio gyda'r risgiau sydd ynghlwm wrth lygredd ar y safle'n cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd elfennau'r cynllun yn cynnwys:**

- 1. Asesiad risg cychwynnol sydd wedi nodi;**
  - a. yr holl ddefnydd a wnaed o'r safle'n flaenorol;**
  - b. sylweddau llygru posibl sy'n gysylltiedig â'r defnydd hwnnw;**
  - c. model cysyniadol o'r safle yn dangos ffynonellau, llwybrau a derbynyddion;**
  - d. risgiau annerbyniol o bosibl yn codi oherwydd llygredd ar y safle.**
- 2. Cynllun archwiliad safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth am asesiad risg manwl ar gyfer yr holl dderbynyddion a all gael eu heffeithio, gan gynnwys y rheiny oddi ar y safle.**
- 3. Canlyniadau'r archwiliad safle a'r asesiad risg manwl y cyfeirir ato yn (2) uchod ac, yn seiliedig ar y rhain, gwerthusiad o'r opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn am y mesurau adfer angenrheidiol a'r modd y bwriedir cyflawni'r rhain.**
- 4. Cynllun dilysu yn darparu manylion am y data a fydd yn cael ei gasglu er mwyn dangos bod y gwaith sydd wedi'i nodi yn y strategaeth adfer yn (3) yn gyflawn ac yn nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro yn y tymor hwy unrhyw gysylltiadau â llygredd a threfniadau ar gyfer camau wrth gefn.**

**Mae angen caniatâd penodol gan yr awdurdod cynllunio lleol i wneud unrhyw newidiadau i'r elfennau hyn. Bydd y cynllun yn cael ei gyflawni a'i weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

**(08) Cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma, bydd adroddiadau ar fonitro, cynnal a chadw ac unrhyw gamau wrth gefn a gyflawnwyd yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw ar gyfer y tymor hir yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Wedi cwblhau'r rhaglen fonitro, bydd adroddiad terfynol yn dangos bod yr holl feini prawf ar gyfer adfer y safle yn y tymor hir wedi cael eu diwallu ac yn cynnwys cofnod o'r penderfyniad i roi'r gorau i fonitro, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.**

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

**(09) Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i lygredd ar y safle na chafodd ei nodi'n flaenorol, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd oni fydd y datblygwr wedi cyflwyno cais i'r awdurdod lleol yn gofyn am cael gymeradwyo strategaeth adfer yn manylu ar y modd y bwriedir delio gyda'r llygredd annisgwyl hwn ac wedi cael cymeradwyaeth ysgrifenedig ar gyfer y strategaeth honno.**

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

(10) Bydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol y bwriedir eu defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd unrhyw oleuadau allanol yn cael eu gosod. Bydd y cyfryw fanylionyn cynnwys yr isod:

- Bydd yr holl oleuadau'n cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid at unrhyw dir neu eiddo cyfagos.
- Goleuadau effaith isel, bywyd gwyllt gyfeillgar, gyda manylion llawn am yr holl oleuadau gan gynnwys yr unedau goleuo, y lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd y bwriedir eu defnyddio.
- Osgoi nodweddion lliniaru'r effaith ar fywyd gwyllt, megis bocsys ystlumod.

Ni fydd unrhyw oleuadau allanol ac eithrio'r rhai a ganiatawyd dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio yn y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a ganiatawyd yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Osgoi /lleihau'r effaith ar fywyd gwyllt.

(11) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a bydd coed a llwyni cynhenid yn cael eu plannu'n unol â chynllun i'w gytuno arno ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu. Bydd y gwaith plannu a thirlunio'n 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 sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cadw hyd weddill oes y datblygiad. Os bydd unrhyw goed neu llwyni'n marw, yn cael difrod neu haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd rhai eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu palnu.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(12) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer lliniaru effaith gwaith dymchwel ar Adar sy'n Nythu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith datblygu'n cael ei gyflawni'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(13) Ni fydd gwaith dymchwel ond yn cael ei wneud rhwng 31 Hydref a 28 Chwefror oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan ecolegydd cymwys ymlaen llaw sy'n cadarnhau y gellir dymchwel adeilad(au) penodol. Bydd yr adeilad(au) a nodwyd ar gyfer eu dymchwel yn cael eu cymeradwyo ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y gwaith dymchwel hwn. Dim ond yr adeilad a nodwyd fydd yn cael ei ddymchwel wedyn a hynny'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(14) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar gyfery Gwaith Adeiladu) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys y mesurau isod:

- Mesurau i warchod coed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Rheoli'r amseroedd y bydd cerbydau adeiladu'n cyrraedd ac yn gadael y safle;
- Dulliau cynnal sylfeini ('piling') (os cânt eu defnyddio)
- Gwaith pridd
- Palisiau ar y safle,
- Orliau gwaith,

- Manylion am y modd y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill sy'n cael eu cario yn yr aer, dirgryniad, mwg ac arogleuon o'r gwaith adeiladu'n cael eu rheoli a'u lliniaru
- Rheoli gwastraff a chael gwared ar, ac ail-ddefnyddio deunydd,
- Atal mwd / malurion rhag cael eu gadael ar y briffordd gyhoeddus;
- Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio a chael gwared ar ddeunyddiau peryglus.
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol
- Gweithdrefnau Cyfyngu Argyfyngau
- Goleuadau ar y safle (os o gwbl) yn ystod y gwaith
- Sicio am bresenoldeb moch daear cyn gwneud unrhyw waith dymchwel

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn cael effaith niweidiol ar fwynderau neu fywyd gwylt yn yr ardal leol.

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

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
  - (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
  - (iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
  - (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
  - (vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
  - (vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
  - (viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;
- Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

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

**(16) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol Cyfnodol (OTMP) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd yr OTMP:**

- (i) Llwybr cerbydau gwasanaeth a gweithredol, peiriannau a danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith dymchwel neu ddadgomisiynu y bydd angen ei wneud yn y datblygiad;
- (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
- (iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
- (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
- (v) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos; Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

**(17) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd manylion llawn am y materion isod a gadwyd yn ôl yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur:**

- i) **Gosodiad arfaethedig y safle a'r manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth am yr archwiliad daear er mwyn cadarnhau a yw'n ddigonol.**
- ii) **Toriadau hydredol a chroestoriadau drwy'r lonydd yn nodi lefelau'r lonydd arfaethedig o'u cymharu â lefelau'r ddaear fel y maent a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau y bwriedir eu codi.**
- iii) **Dull draenio dŵr wyneb a'r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gwlliau, diamedr y peipiau, data dylunio a'r arllwysfa**
- iv) **Lleoliad a math unrhyw oleuadau stryd**
- v) **Llwybrau i gerddwyr a beicwyr**
- vi) **Graddfa a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer cael gwared ar wastraff a'r cyfleusterau ailgylchu**
- vii) **Ardal ar gyfer beics a storio gan gynnwys manylion am y raciau a'u dyluniad**
- viii) **Maint a lleoliad y cyfleusterau troi cerbydau**
- ix) **Maint a lleoliad yr ardal ar gyfer llwytho a dadlwytho**
- x) **Maint a lleoliad yr ardal parcio ceir**
- xi) **Dull mynediad i'r safle**

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a datblygiadau eraill.

**(18) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau unrhyw un o'r amodau yn y caniatâd cynllunio hwn.**

- **Cynllun Lleoliad - 39765-Shr19a.dwg.parkj**
- **Adroddiad ar yr Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir - Alison Johnston**
- **Datganiad Cludiant**
- **Asesiad Canlyniad Llifogydd - Amec Foster Wheeler**

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

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