Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

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

RHYBUDD O GYFARFOD		NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION		PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 4 TACHWEDD 2015 am 1.00 o'r gloch		WEDNESDAY, 4 NOVEMBER, 2015 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI		COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor	Mrs. Mairwen Hughes (01248) 752516	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Ann Griffith (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
John Griffith
K P Hughes
W T Hughes (Cadeirydd/Chair)
Vaughan Hughes
Victor Hughes
Richard Owain Jones
Raymond Jones
Jeffrey M.Evans
Nicola Roberts

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 18)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fel â ganlyn :-

- Cofnodion y cyfarfod Arbennig a gafwyd ar 7 Hydref, 2015 (a.m.)
- Cofnodion y cyfarfod blaenorol a gafwyd ar 7 Hydref, 2015 (p.m.)

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 19 - 20)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 21 Hydref, 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 21 - 24)

6.1 42C127B/RUR – Ty Fry Farm, Rhoscefnhir
6.2 45LPA605A/CC – Dwyryd, Niwbwrch

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 25 - 40)

7.1 43C196 – Ty'r Garreg, Rhoscolyn
7.2 46C14V/1 – Parc Carafannau'r Cliff, Trearddur

8 CEISIADAU ECONOMAIDD_(Tudalennau 41 - 46)

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

8.1 34C687/ECON – Hen Safle Ysgol y Bont, Ffordd Stâd Ddiwydiannol, Llangefni

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO (Tudalennau 47 - 56)

10.1 42C237 – Plas Tirion, Helen's Crescent, Pentraeth
10.2 45C207J – Ynys Hafan, Penlon

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 57 - 70)

11.1 19C895E – Canolfan Gymuned Millbank, Caergybi
11.2 41C113C – Dol Fraint, Star
11.3 41C99P/ENF – Uned 6, Nant y Felin, Bryn Gof, Star

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 71 - 102)

12.1 11C500A – Nwyddau Diogelwch Mona, Stryd Wesley, Amlwch
12.2 19C1170 – 4 Llain Bryniau, Caergybi
12.3 19LPA875B/CC – Parc y Morglawdd, Caergybi
12.4 20C312 – Ysgol Gynradd, Cemaes
12.5 42C61N – Ty'r Ardd, Pentraeth

EITEM HWYR – GYDA CHANIATÂD Y CADEIRYDD

12.6 34LPA1015B/CC – Hyfforddiant Môn, Stad Ddiwydiannol, Llangefni

13 MATERION ERAILL (Tudalennau 103 - 106)

13.1 11LPA101K/1/LB – Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch
13.2 33LPA1024/CC – Fron Deg, Gaerwen

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION (ARBENNIG)

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref, 2015

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T.Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones, Nicola Roberts.
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (EGJ) Swyddog Achos Cynllunio Arweiniol (DPJ) Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd (HT) Swyddog Iechyd yr Amgylchedd (MG) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Lewis Davies
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio), Dafydd Rhys Thomas. R.Llewelyn Jones, Trefor Lloyd Hughes, Llinos Medi Huws, Mr Gary Soloman a Mr Stephen Humphries (Burges Salmon)

1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd ymddiheuriad y Cynghorydd Lewis Davies.

2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol nad oedd yn rhagfarnu mewn perthynas ag eitem 4 ar y rhaglen a dywedodd y byddai'n siarad ac yn pleidleisio ar y mater.

3. SESIWN BRIFFIO AELODAU – DATBLYGIAD LAND AND LAKES

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod briffio anffurfiol i Aelodau a gynhaliwyd ar 11 Medi, 2015. Cynhaliwyd y cyfarfod anffurfiol ar gais yr Aelodau er mwyn cael eglurhad ynghylch materion penodol a godwyd yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 29 Gorffennaf, 2015 mewn perthynas â thelerau'r Cytundeb Adran 106 oedd yn ymwneud â chais Land and Lakes.

Penderfynwyd derbyn cofnodion y cyfarfod briffio anffurfiol a gynhaliwyd ar 11 Medi, 2015.

4. DATBLYGIAD LAND AND LAKES

4.1 46C427K/TR/EIA/ECON – Cais cynllunio amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer: Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys porthdai a bythynnod newydd; adeilad canolbwynt canolog newydd yn cynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dŵr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai ac adwerthu; adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; adeilad hamdden a sba canolog newydd; canolfan chwaraeon dŵr a chaffi newydd ar safle'r hen Dŷ Cwch; dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r Llwybr Arfordirol gan gynnwys: rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar o goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb, y Tŷ Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwylio adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; creu trywydd cerfluniau a llwybrau pren newydd trwy goetir a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas; Canolfan Bŵer a Gwres gyfun.

Tir yn Cae Glas: Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: hyd at 315 o borthdai i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; adeilad canolbwynt canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; gwesty newydd; adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bŵer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: porthdai ac adeiladau cyfleuster wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Chanolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr.

Tir yn Kingsland: Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheiriannau/gwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad gyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan ymwelwyr.

Parc Arfordirol Penrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi

Cyflwynwyd adroddiad Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio er sylw'r Pwyllgor.

Rhoes y Prif Swyddog Cynllunio grynodeb o'r cefndir a'r amserlen o ran y trafodaethau a'r gweithgareddau mewn perthynas â chais Land and Lakes ers i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gymeradwyo'r cais amlinellol ym mis Tachwedd 2013, gyda chyfeiriad arbennig at y gwaith a wnaed o ran y penawdau telerau dan y Cytundeb Adran 106. Dywedodd y Swyddog fod yr adroddiad hwn yn dilyn ymlaen o'r adroddiad a gyflwynwyd i Aelodau ar 29 Gorffennaf 2015 a oedd yn cynnwys manylion yr holl benawdau telerau a lle y penderfynwyd y byddai telerau'r Cytundeb Adran 106 sy'n ymwneud â chynnig Land and Lakes yn cael eu dwyn yn ôl i'r Pwyllgor hwn cyn ei gwblhau oherwydd pryderon a fynegwyd ynghylch saith maes penodol. Yn dilyn y Pwyllgor ar 29 Gorffennaf ac yn unol â chais yr Aelodau, cynhaliwyd sesiwn briffio anffurfiol I

Aelodau ar 11 Medi, 2015 er mwyn trafod a chael eglurhad ynglŷn â'r materion hynny ynghyd â rhai pwyntiau ychwanegol a waned. Ni wnaed unrhyw benderfyniad yn y sesiwn friffio.

Roedd yr adroddiad yn rhoi sylw i bryderon a godwyd gan Aelodau ynghylch darpariaethau'r Cytundeb Adran 106.

Cafwyd adroddiad gan Mr Gary Soloman, Burges Salmon ar y sefyllfa gyfredol mewn perthynas â'r saith maes isod yr oedd yr Aelodau'n pryderu fwyaf amdanynt ac wedi gofyn am sicrwydd yn eu cylch a lle roedd hynny'n berthnasol, eglurodd y newidiadau y bwriedir eu gwneud i'r Penawdau Telerau er mwyn mynd i'r afael â'r materion a ddisgrifir yn yr adroddiad -

- **Llygredd** – roedd yr Aelodau'n pryderu ynghylch yr hyn yr oedd Land and Lakes yn ei wneud neu'n bwriadu ei wneud mewn perthynas â'r llygredd hanesyddol yng Nghae Glas a pha ofynion oedd yn cael eu rhoi ar waith.

Rhoes Mr Gary Soloman grynodeb o'r ymrwymiadau isod sy'n ofynnol o'r datblygwr ac sydd, fe ystyrir, yn mynd i'r afael yn gadarn â'r sefyllfa o ran llygredd –

- Cyn i'r datblygiad ddigwydd, bydd angen i'r datblygwyr gyflwyno manylion am waith adfer a lliniaru priodol fydd yn cael ei wneud ar y tir a ddynodir yn Warchodfa Natur;
- Cyn gwneud unrhyw waith datblygu yng Nghae Glas, bydd bond yn cael ei sefydlu a fydd yn gyfwerth â'r gwaith lliniaru ac y gall y Cyngor fanteisio arno petai raid.
- Bydd y rhaglen adfer yn cael ei gweithredu'n raddol yn unol â chynllun i'w gytuno gan yr awdurdod cynllunio lleol ac fel rhan o'r gwaith o ddatblygu unrhyw ran o Cae Glas.
- Bydd darpariaeth yn y Cytundeb Adran 106 i sicrhau bod y rhaglen adfer yn cael ei gweithredu naill ai cyn i'r cyhoedd ddechrau defnyddio'r warchodfa natur neu cyn i bobl symud i mewn i Gae Glas, p'un bynnag a ddigwydd gyntaf.
- Bydd hefyd amodau cynllunio sy'n golygu y bydd angen asesu'r llygredd a'r gwaith adfer sydd angen ei wneud a'i weithredu yn achos unrhyw lygredd a all fod yn bresennol ar unrhyw rannau eraill o'r ardal ddatblygu yng Nghae Glas (neu yn wir Kingsland a Phenrhos)

Darllenodd y Prif Swyddog Cynllunio ddyfyniad o ohebiaeth gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn cadarnhau bod y corff statudol yn fodlon y bydd y Cytundeb Adran 106 yn delio'n briodol gyda'r mater llygredd, sef "we are satisfied that any planning consent for the development to include the suite of conditions suggested by NRW in order to ensure the developer will have to implement the agreed remedial measures in full in particular to deal with contamination issues at the Cae Glas site. Part of those conditions will require the developer to submit further decontamination assessment reports of which the results may require further appropriate remedial measures to be approved and implemented; some of those remedial measures will also form the subject of the Section 106 Agreement. We understand that Land and Lakes have confirmed that the remediation programme will be implemented either before public use of the nature reserve or occupation of Cae Glas whichever is the sooner.NRW is satisfied that the conditions and requirements of the Section 106 Agreement will satisfactorily deal with contamination issues as noted in section 3 of the agenda for the October 2015 Committee."

Mewn ymateb i gais gan yr Is-gadeirydd, ymhelaethodd y Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd ar natur a graddfa'r llygredd yng Nghae Glas fel hen safle gwaredu gwastraff oedd yn cael ei ddefnyddio gan yr hen Alwminiwm Môn. Yn unol â'r disgwyliad gyda safleoedd o'r fath, cadarnhaodd y Swyddog bod rhywfaint o lygredd metel trwm ar y safle a disgwylir y byddai rhywfaint o nwy methan yn cael ei gynhyrchu. Oherwydd yr amser sydd wedi mynd heibio ers cau'r safle claddu gwastraff, mae lefel y nwy methan a gynhyrchir yn lleihau wrth i weithgaredd anaerobig ar y safle leihau gydag amser. Mae'r dystiolaeth a gafwyd hyd yma'n cydnabod bod hyn yn weddol nodweddiadol o safle claddu gwastraff o'r math hwn ac nid oes unrhyw beth anarferol wedi dod i'r fei. Mae gwelyau cyrs wedi datblygu'n naturiol mewn un neu ddau o leoliadau ac mae hynny'n rhoi hyder ynghylch llwyddiant tebygol y rhaglen adfer a awgrymwyd gan arwain at deneuo rhywfaint o'r defnydd. Mae yna egwyddorion sydd wedi'u hen sefydlu ar gyfer atal/mynd i'r afael ag ymfudiad nwy. Mae'r Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd wedi delio gyda phresenoldeb metelau trwm ar y safle ac yn cadarnhau nad oes yr un ohonynt uwchlaw'r trothwy, gan

olygu felly nad oes problem. Bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn monitro unrhyw effaith ar Y Lasinwen. Bydd caniatâd cynllunio yn gyfle i adfer y tir yng Nghae Glas – rhywbeth na fyddai, fel arall, wedi bod yn bosibl.

Ystyriodd y Pwyllgor y sefyllfa a gofynnodd am eglurhad pellach ar y pwyntiau isod –

- A fydd y rhaglen adfer yn cael ei gweithredu cyn cychwyn ar y datblygiad, neu, fel mae'r adroddiad yn ei awgrymu, fesul dipyn yn ystod y gwaith datblygu. Cadarnhaodd Mr Gary Soloman y bydd raid cytuno ar y gwaith adfer cyn cychwyn ar y datblygiad ac y bydd yn cael ei wneud fesul dipyn – y syniad yw y bydd strategaeth raddol yn rhoddi mwy o reolaeth i'r Cyngor dros amseriad y gwaith. Byddai'n rhaid cwblhau'r gwaith adfer cyn i neb symud i mewn i Gae Glas.
- Gwerth y bond a fydd yn cael ei sefydlu ar gyfer y gwaith adfer ac a fydd hyn yn talu am ganran neu am holl gost y gwaith a phetai problem gyda rhyddhau Bond ar gyfer y math hwn o waith, a oes 'Cynllun B'. Dywedodd Mr Gary Soloman y bydd y bond yn gyfwerth â'r gwaith adfer y mae angen ei wneud. Oherwydd nad yw graddfa'r gwaith hwnnw'n hysbys ar hyn o bryd, bydd raid cytuno arnynt ac asesu gwerth y gwaith a wneir. Cytunir ar ffigwr gyda'r Cyngor a fydd wedyn yn rhoi gwerth y Bond. Bydd angen i'r bondiau gynnwys y cyfraniadau a'r gwaith yn y cytundeb Adran 106. Dywedodd nad oedd yn rhagweld unrhyw broblemau'n codi gyda rhyddhau bondiau.
- A fedr yr Awdurdod fanteisio ar wybodaeth a gafwyd o asesiadau a oedd yn gysylltiedig gyda datblygiadau mewn blynyddol blaenorol, e.e. adeiladu'r A55 neu'r Gwaith Biomas ar dir Alwminiwm Môn. Er nad oedd yn ymwybodol fod yr un materion yn union wedi cael eu codi mewn perthynas â datblygiadau yn y gorffennol, dywed y Prif Swyddog Cynllunio y bydd yr Awdurdod, pan fo hynny'n briodol, yn edrych ar yr amodau sy'n gysylltiedig â datblygiadau eraill, e.e. y Gwaith Bio-mas a'r Parc Eco a'i fod yn raddol yn adeiladu darlun cynhwysfawr.

- **Gwario Arian a Dderbynnir –** Mynegwyd pryder gan yr Aelodau mewn perthynas â'r modd y byddai'r arian a dderbynnir yn cael ei wario a gofynnwyd am sicrwydd y byddai'r gwahanol gyfraniadau yn cael eu gwario yn yr ardal leol i'r dibenion y bwriadwyd hwy ar eu cyfer.

  Cadarnhaodd Mr Gary Soloman fod y Cytundeb Adran 106 drafft yn nodi'r hyn y mae'n rhaid defnyddio pob cyfraniad ar ei gyfer. Mae ymrwymiadau yn y Cytundeb Adran 106 yn sicrhau na fydd y Cyngor ond yn defnyddio'r arian hwn ar gyfer yr isadeiledd neu'r gwasanaethau y bwriadwyd ef ar eu cyfer ac oni fyddant yn cael eu defnyddio tuag at y gwasanaethau hyn, bydd angen i'r Cyngor ad-dalu'r arian i'r datblygwr. Mewn amgylchiadau lle bydd angen i'r Cyngor drosglwyddo'r arian i bartïon eraill, bydd y Cyngor yn mynnu bod y darparwr gwasanaeth perthnasol yn llofnodi cytundeb er mwyn sicrhau bod yr arian yn cael ei ddefnyddio'n unol â gofynion y Cytundeb Adran 106. Cadarnhaodd Mr Gary Soloman fod 'lleol' yn yr achos hwn yn golygu'r ardal leol sy'n cael ei heffeithio, sef Caergybi.

  Awgrymodd y Pwyllgor y dylid ystyried y defnydd o'r arian yng nghyd-destun yr Ynys gyfan, yn enwedig o ran y gwasanaethau brys.

- **Cyfyngiadau ar Ddefnydd Etifeddol** – Codwyd pryderon mewn perthynas â derbynioldeb y meini prawf a fyddai'n cael eu defnyddio cyn i'r unedau sy'n cael eu hadeiladu fel llety i weithwyr niwclear fod yn gymwys ar gyfer defnydd etifeddol. Codwyd mater hefyd mewn perthynas â statws unrhyw unedau a adeiladwyd fel llety gweithwyr niwclear petai prosiect Wylfa Newydd ddim yn mynd yn ei flaen.

  Ailadroddodd Mr Gary Soloman y sefyllfa a gynigiwyd i'r Pwyllgor ar 29 Gorffennaf o ran y meini prawf cymwys ar gyfer defnydd etifeddol a dywedodd bod Swyddogion wedi bod yn edrych ar opsiynau i weld a oes modd delio ag unedau etifeddol mewn modd a fyddai efallai'n lleddfu'r pryderon a godwyd drwy ymestyn hyd yr amser y mae'n rhaid i uned gael ei defnyddio i fod yn gymwys fel uned etifeddol, e.e. 4 blynedd neu, fel arall, ddisgwyl nes bydd y contract rhwng Land and Lakes a Pŵer Niwclear Horizon wedi'i gwblhau er mwyn seilio'r meini prawf etifeddiaeth ar dymor y contract er mwyn osgoi rhoi mesurau mympwyol ar waith ar yr adeg hon. Cynigir yr opsiwn olaf ac roedd darpariaethau penodol yn cael eu cyflwyno dan gymalau 1 i 5 adran 3 yr adroddiad er mwyn cyflawni hynny.

Rhoes y Pwyllgor sylw i'r cynigion a gwnaed y pwyntiau isod –

- Y rhesymeg ar gyfer seilio'r meini prawf ar delerau'r contract. Dywedodd Mr Gary Soloman y byddai'n rhaid i'r unedau ar gyfer gweithwyr niwclear gael eu haddasu i ddefnydd etifeddol ar ryw adeg a bod angen i'r Cyngor fod mewn sefyllfa i reoli'r gwaith addasu a phryd y bydd yn digwydd. Gellir pennu'r meini prawf cymhwyso yn awr neu pan fydd y cytundeb rhwng PNH a Land and Lakes wedi'i gwblhau pan ellir gwneud penderfyniad mwy gwybodus yn seiliedig ar argaeledd manylion y contract. Byddai hynny'n caniatáu mwy o hyblygrwydd i'r Cyngor o ran nifer yr unedau etifeddol y gellir eu haddasu a pha bryd.
- Mynegwyd pryder parhaus ynghylch cymal 1.1.4 sy'n darparu ar gyfer eithriad i'r meini prawf cymhwyso ar gyfer defnydd etifeddol petai contract rhwng PNH a Land and Lakes (neu ei olynydd) yn cael ei gwblhau ond petai Wylfa Newydd, oherwydd amgylchiadau y tu hwnt i reolaeth Land and Lakes, ddim yn mynd yn ei flaen, a fyddai'n caniatáu i Land and Lakes addasu unrhyw uned y mae wedi'i chwblhau erbyn hynny yn uned etifeddol p'un a ydyw wedi cael ei defnyddio fel llety i weithwyr niwclear ai peidio. Ym marn y Pwyllgor, roedd y ddarpariaeth yn llawer rhy benagored a phwysleisiwyd mai'r datblygwr ddylai'r ysgwyddo'r risg a oedd yn gysylltiedig â'r cynnig fel menter fasnachol ac na ddylai'r Cyngor rannu'r risg honno ac y dylid gofyn i PNH am unrhyw iawndal petai cynllun Wylfa Newydd ddim yn mynd yn ei flaen. Dygwyd sylw at y ffaith y dylai'r datblygiad gwrdd ag anghenion penodol ac oni fydd Wylfa Newydd yn mynd ymlaen, ni fyddai angen am dai yn Kingsland ar y raddfa a gynigiwyd ond risg i'r datblygwyr ac nid y Cyngor yw hon. Dywedodd Mr Gary Soloman mai'r amcan yw taro cydbwysedd rhwng yr hyn y mae angen ei gyflawni a bod mewn sefyllfa resymol petai'r datblygiad ddim yn mynd yn ei flaen. Dywedodd fod pryder y gallai dileu'r cais olygu dymchwel unedau a gafodd eu dylunio fel rhai enghreifftiol. Awgrymodd 4 o opsiynau posibl ar gyfer delio gyda chymal 1.1.4, sef

  - Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 gyda chymal 1.1.4 fel y mae
  - Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 ac eithrio Kingsland o gymal 1.1.4
  - Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 gan ddileu cymal 1.1.4 yn ei gyfanrwydd
  - Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 ac addasu cymal 1.1.4 i ddarllen na fedrir addasu unrhyw uned yn ddefnydd etifeddiaeth oni bai ei bod yn cwrdd â'r meini prawf neu fel y cytunir fel arall ar bapur gan y Cyngor.

- **Cyfyngiadau ar Ddefnydd** – Mynegwyd pryder ynglŷn â'r berthynas rhwng y datblygiad yng Nghae Glas a Kingsland

  Eglurodd Mr Gary Soloman fod y Swyddogion o'r farn y gellid mabwysiadu dull tebyg ar gyfer y cyfyngiadau ar ddefnydd i'r dull a ddefnyddiwyd gyda'r darpariaethau etifeddol, h.y. gellid pennu'r meini prawf a nodwyd yn yr adroddiad a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar 29 Gorffennaf fel rhai sylfaenol ond gyda'r ddarpariaeth o ran gwneud y gwaith fesul tipyn yn amodol ar gymeradwyaeth gan y Cyngor unwaith y bydd y cytundeb PNH wedi cael ei lofnodi a'r gofynion ar gyfer llety i Weithwyr Niwclear yn hysbys.

  Gan gyfeirio at y sefyllfa lle mae'n rhaid i uned fod wedi cael ei defnyddio gan o leiaf ddau weithiwr niwclear am gyfnod o ddwy flynedd, awgrymodd y Pwyllgor y dylid diwygio'r cyfnod defnydd i 4 blynedd o leiaf. Mynegwyd dewis arall y dylai 80% i 90% o'r unedau yng Nghae Glas gael eu defnyddio cyn i neb symud i mewn i'r unedau yn Kingsland.

- **Bondiau** – Roedd yr Aelodau wedi gofyn am eglurhad ynghylch y darpariaethau bond a'r modd o'u cyflawni.

  Dywedodd Mr Gary Solomon y bydd y Cytundeb Adran 106 yn nodi'r eitemau sy'n rhan o'r bond. I bob pwrpas, byddant yn cynnwys yr holl gyfraniadau sy'n daladwy ac unrhyw waith sylweddol y mae angen ei wneud. Bydd y cyfraniadau / gwaith hyn yn daladwy ar wahanol adegau trwy gydol y datblygiad (pwyntiau sbardun). Yn unol â darpariaethau'r bondiau, bydd rhaid sefydlu bond ar ryw bwynt penodol cyn hyn (pwynt diogelwch).

  Y dewis arall yw cytuno ar ffigwr bond cyfartalog sy'n darparu diogelwch ar gyfer oes y datblygiad ac sy'n ddigonol ar gyfer yr holl amrywiaeth o ran taliadau. Gellir cytuno ar hyn unwaith y

gwyddys beth yw cyfanswm gwerth y rhwymedigaethau ynghyd ag amseriad y taliadau. Mae'r datblygwr hefyd wedi gofyn am gael defnyddio Gwarantau Cwmni Rhiant.

O ystyried maint y datblygiad a nifer yr ymrwymiadau, mae'n debygol y byddai angen nifer o fondiau gyda gwahanol fanciau (i'w cymeradwyo gan y Cyngor).

Nododd y Pwyllgor y cynnig ond mynegodd ei bryderon ynghylch y diffyg eglurder ar werth y bondiau fyddai'n cael eu defnyddio, sut bydd y gwerth yn cael ei bennu a pha mor barod fyddai banciau/cwmnïau i gymryd y risg. Roedd y Pwyllgor o'r farn y dylid gohirio derbyn y darpariaethau bond er mwyn disgwyl am fanylion pellach ynghylch y symiau sydd dan sylw. Dywedodd Mr Gary Soloman nad yw'n bosib dod i sefyllfa o wybod union werth y bondiau cyn i'r Cytundeb 106 gael ei lofnodi. Yn y rhan fwyaf o achosion mae gwerth cyfraniadau yn hysbys e.e. yr Heddlu, Hamdden ac ati. Pan fo angen gwaith, yna pan lofnodir y Cytundeb 106, a phan roddir caniatâd, bydd y datblygwr yn rhyddhau adroddiad ar werth darnau o waith penodol i'r Cyngor ei gymeradwyo, ac os yw'r ffigwr yn dderbyniol, rhoddir bond mewn lle i'r gwerth hwnnw. Bydd bondiau'n ymgorffori'r holl rwymedigaethau yn y Cytundeb 106.

- **Cyfraniad Gwasanaethau Brys**

  Rhoddodd Mr Gary Soloman y diweddariad canlynol i'r Pwyllgor ynglŷn â chyfraniadau tuag at y gwasanaethau brys -

  - Darpariaeth i'r Gwasanaeth Tân – cytunwyd ar y lefel a nodwyd yn y cyfarfod ar 29 Gorffennaf h.y. £676,740
  - Y Gwasanaeth Ambiwlans – fe'i ailaseswyd a'i ostwng i £667k sy'n dderbyniol i'r datblygwr.
  - Yr Heddlu – £2.759m gyda 689k wrth gefn ar gyfer amrywiaeth o fesurau gan gynnwys ystafelloedd y ddalfa.
  - Gofal Meddygol – £768k wedi'i rannu i £600k ar gyfer darpariaeth Meddygon Teulu a £168k i Ddeintyddion. Mae BIPBC wedi derbyn hyn fel cyfraniad cyfalaf. Tra bod BIPBC o'r farn y gellir gofyn yn rhesymol am gyllid wrth gefn ynghyd â chyfraniad refeniw, nid yw'r Cyngor o'r farn fod cyfiawnhad digon cadarn i ofyn am hyn. Mae'r Datblygwr yn fodlon cytuno mewn egwyddor i'r ymrwymiadau hyn ar yr amod fod yr elfen honno yn destun adolygiad yn y dyfodol pan fydd rhagor o dystiolaeth ar gael. Ceisiwyd barn Cwnsler ynghylch y cyfraniadau i'r gwasanaethau brys sy'n cadarnhau ei bod yn briodol sefydlu mecanwaith adolygu ar gyfer y cyfraniadau gwasanaethau brys, a bydd hynny'n ei gwneud yn bosib ailasesu yn nes ymlaen.

  Gofynnodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes am ffigyrau manylach o blith y cyfraniad o £667k tuag at y Gwasanaeth Ambiwlans er mwyn gweld a fyddai'n ddigonol i gwrdd â'r gofynion. Cadarnhaodd y Prif Swyddog Cynllunio fod y swm yn seiliedig ar fformiwla ac y byddai'n darparu'r wybodaeth i'r aelod.

- **Darpariaeth Gwasanaethau Cymdeithasol** – Roedd aelodau wedi codi pryderon ynghylch cyfeiriad yn y Cytundeb 106 drafft at Weithiwr Cymdeithasol Ymgynghorol ar y sail bod y Cyngor yn symud i ffwrdd o gyflogi ymgynghorwyr oherwydd y costau sydd ynghlwm.

  Dywedodd Mr Gary Soloman fod Pennaeth y Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau y bydd y Gweithiwr Cymdeithasol Ymgynghorol yn weithiwr y Cyngor a bod y defnydd o'r term ymgynghorydd yn adlewyrchiad o statws 'uwch swyddog' y gweithiwr, nid ei statws cyflogaeth.

- **Pwyntiau Ychwanegol**

  Rhoddodd Mr Gary Soloman ddiweddariad i'r Pwyllgor ar y sefyllfa ynghylch y pwyntiau ychwanegol a godwyd gan yr Aelodau yn y cyfarfod briffio anffurfiol ynglŷn ag ansawdd yr unedau yng Nghae Glas a Kingsland a thai fforddiadwy a beth oedd wedi cael ei wneud i roi sylw i'r pwyntiau hynny. Cyfeiriodd y Prif Swyddog Cynllunio at lythyr oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru a darllenodd ddarn ohono mewn perthynas â'r amodau a fydd yn sicrhau y caiff datblygiad enghreifftiol ei gyflawni yng Nghae Glas a Kingsland.

Cyfeiriodd Mr Gary Soloman ymhellach at y darpariaethau ar gyfer monitro ac asesu – roedd hwn yn Bennawd Telerau – ac eglurodd y bydd rheidrwydd ar y datblygwr i dalu, ond ar yr adeg briodol fe wneir asesiad gan y Cyngor o ba adnoddau sydd eu hangen i sicrhau y caiff y gwaith monitro ei gyflawni'n effeithiol.

Awgrymodd y Pwyllgor fod angen diffinio'n glir y cyfnod pontio pan fydd y gwaith adeiladu yn tynnu at ei derfyn a phan all y defnydd etifeddiaeth gychwyn. Dywedodd Mr Gary Solomon ei bod yn anodd darogan beth ddylai'r cyfnod pontio hwnnw fod; bydd y mecanwaith a gynigir yn cydnabod y bydd yna gyfnod pontio, ond bydd angen i'r Cyngor ystyried sut i ddelio â hwnnw yn nes ymlaen yn y broses.

Rhoddwyd cyfle i'r Cynghorydd R.Llewelyn Jones siarad fel Aelod Lleol. Ategodd y Cynghorydd Jones bryderon oedd wedi'u nodi ynghynt ynglŷn â graddfa'r elfen dai arfaethedig yn y cynnig a'r angen amdano; hyfywedd y datblygiad yn ei gyfanrwydd o ystyried y prinder manylion ynghylch costau a'r ffaith ei bod yn gynamserol cyflwyno cytundeb 106 ar yr adeg hon cyn unrhyw gytundeb ffurfiol rhwng Land and Lakes a PNH.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r argymhelliad yn yr adroddiad yn yr ystyr y dylid awdurdodi Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i greu fersiwn derfynol y Cytundeb Adran 106 a'i gwblhau yn unol â'r penawdau telerau a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar 29 Gorffennaf ac fel y cawsant eu diweddaru yn yr adroddiad i'r cyfarfod hwn, ac wedi hynny rhyddhau'r caniatâd cynllunio gydag amodau fel y cymeradwywyd yn flaenorol, gan gynnwys unrhyw amodau ychwanegol neu ddiwygiedig yr ystyrir sy'n briodol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y gwelliannau a ganlyn –

- Dileu cymal 1.1.4 (cyfyngiad ar ddefnyddiau etifeddiaeth) yn gyfan gwbl
- Er mwyn i uned fod yn gymwys am ddefnydd etifeddiaeth mae'n rhaid i o leiaf dau o weithwyr niwclear fod wedi bod yn byw yn yr uned am gyfnod o bedair blynedd o leiaf
- Gohirio cytundeb ar y darpariaethau bond er mwyn aros i ffigurau manwl fod ar gael

Atgoffodd Mr Gary Solomon y Pwyllgor o'r pedwar opsiwn yr oedd wedi'u hawgrymu ar gyfer delio â chymal 1.1.4 sef –

- Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 gyda chymal 1.1.4 fel mae'n sefyll (fel y cynigiwyd ac eiliwyd gan y Cynghorwyr Kenneth Hughes a Jeff Evans yn eu trefn)

- Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 a thynnu Kingsland o gymal 1.1.4 ond ei gadw mewn perthynas â Chae Glas (nid oedd cefnogaeth yn y Pwyllgor i'r opsiwn hwn)

- Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 a dileu cymal 1.1.4 yn gyfan gwbl (cynigiwyd ac eiliwyd gan y Cynghorwyr Victor Hughes ac Ann Griffith yn eu trefn)

- Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 ac addasu cymal 1.1.4 i ddarllen na ellir trosi unrhyw uned i'w defnydd etifeddiaeth oni bai ei bod yn bodloni'r meini prawf neu oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gan y Cyngor (cynigiwyd ac eiliwyd gan y Cynghorwyr Richard Owain Jones a Nicola Roberts yn eu trefn).

  Yn y bleidlais ddilynol ar y mater hwn cariodd y pedwerydd opsiwn sef addasu cymal 1.1.4 fel ei fod yn darllen, *na ellir trosi unrhyw uned i'w defnydd etifeddiaeth oni bai ei bod yn bodloni'r meini prawf neu oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gan y Cyngor*.

  Pleidleisiwyd ar yr ail welliant a roddwyd ymlaen gan y Cynghorydd Victor Hughes (a eiliwyd gan y Cynghorydd Ann Griffith) bod rhaid i uned gael rhywun yn byw ynddi am o leiaf bedair blynedd iddi fod yn gymwys i'w defnyddio fel uned etifeddiaeth. Cariodd y bleidlais.

Cafwyd sicrwydd pellach gan Mr Gary Soloman ynglŷn â'r darpariaethau bond, ac ategodd yn nhermau'r ffigyrau cyfraniad sy'n hysbys, y byddant oll yn cael eu bondio; pe bai'r datblygwr yn methu sicrhau bond ar gyfer unrhyw ran o'r gwaith, yna risg i'r datblygwr fydd hynny ac ni fyddai'n medru bwrw ymlaen, ac o ganlyniad fe dynnodd y Cynghorydd Victor Hughes ei welliant yn ôl ynglŷn â gohirio derbyn y darpariaethau bond.

Penderfynwyd awdurdodi Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i greu fersiwn derfynol y Cytundeb Adran 106 a'i gwblhau yn unol â'r penawdau telerau a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar 29 Gorffennaf 2015 ac fel y cawsant eu diweddaru yn yr adroddiad i'r cyfarfod hwn, ac wedi hynny rhyddhau'r caniatâd cynllunio gydag amodau fel y cymeradwywyd yn flaenorol, gan gynnwys unrhyw amodau ychwanegol neu ddiwygiedig yr ystyrir sy'n briodol yn amodol ar y gwelliannau ychwanegol a ganlyn a gytunwyd yn y cyfarfod:

- **Addasu cymal 1.1.4 i ddarllen "na ellir trosi unrhyw uned i'w defnydd etifeddiaeth oni bai ei bod yn bodloni'r meini prawf neu oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gan y Cyngor" (neu eiriau i'r perwyl hwnnw).**
- **Bod rhaid i uned gael rhywun yn byw ynddi am o leiaf bedair blynedd iddi fod yn gymwys i'w defnyddio fel uned etifeddiaeth.**

Y Cynghorydd W.T.Hughes
Cadeirydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref, 2015

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T.Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Ken Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones, Nicola Roberts.
WRTH LAW:	Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (ar gyfer cais 7.2) Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwywyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr H. Eifion Jones (cais 7.2), Trefor Lloyd Hughes (ceisiadau 12.6 a 12.7), Peter Rogers (cais 7.4) Richard Dew (Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Dim

2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn:

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol nad oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.1
Gwnaeth y Cynghorydd Kenneth Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 7.1
Gwnaeth y Cynghorydd Ann Griffiths ddatganiad o ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 7.4
Gwnaeth y Cynghorydd Nicola Roberts dddatganiad o ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 11.1
Gwnaeth y Cynghorydd Victor Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â cheisiadau 7.2,12.7 a 12.8

Gwnaeth Mr D.F.Jones, y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.2.

3. COFNODION CYFARFOD 2 MEDI 2015

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Medi, 2015.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion yr ymweliadau safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 16 Medi, 2015.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai siaradwr cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.3

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 24C300A/ECON – Creu llynnoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop a chaffi ac adeilad storfa ynghyd â ffyrdd mynediad a mannau parcio cysylltiedig a gosod tanc septig newydd ar dir yn ffurfio rhan o Tyn Rhos Fawr, Dulas

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor y bydd, fe dybir, angen cryn amser i gael eglurhad ynghylch manylion y cais cyn y gall y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ei ystyried yn ffurfiol ac o'r herwydd, argymhellwyd bod y cais yn cael ei dynnu oddi ar restr y Pwyllgor yn y cyfamser.

Penderfynwyd symud ymlaen yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

6.2 42C127B/RUR – Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â gosod system breifat ar gyfer trin carthffosiaeth ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 29LPA1008A/CC – Cais llawn i godi ysgol gynnradd newydd ynghyd â chreu llwybr newydd i gerddwyr ger Stad Bryn Llwyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r A5025 ar dir gyferbyn â Rhos Ty Mawr, Llanfaethlu.

(Wedi datgan diddordeb yn y mater, aeth y Cynghorydd Kenneth Hughes allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno).

Mae'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai cais gan y Cyngor ydyw. Yn ei gyfarfod ar 2 Medi 2015, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 16 Medi, 2015.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y datblygiad arfaethedig yn ymwneud â chodi ysgol gynradd ardal newydd fel rhan o raglen foderneiddio'r Cyngor ar gyfer Ysgolion yr 21ain Ganrif. Y materion cynllunio allweddol yw effaith y datblygiad ar y dirwedd ddynodedig, yr adeilad hanesyddol, archeoleg, effaith ar y briffordd a mwynderau preswyl ynghyd ag ecoleg a draenio. Ystyrir y gellir cefnogi'r cynnig o ran egwyddor y datblygiad oherwydd mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion pentref Llanfaethlu; mae polisïau'r cynllun datblygu'n cefnogi creu adeiladau ac adnoddau cymunedol oddi mewn i aneddiadau presennol neu ar eu cyrion. Oherwydd topograffi'r safle, mae'r Swyddog o'r farn y byddai'r effeithiau ar y dirwedd a'r effeithiau gweledol yn gymedrol ac y gellid eu lliniaru ymhellach drwy waith tirlunio. Mae'r topograffi a gosodiad a dyluniad yr adeilad arfaethedig hefyd yn golygu na fyddai'r cynnig yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas Eglwys St Maethlu. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig mewn egwyddor oherwydd, fel rhan o'r cynnig, bydd troedffordd yn cysylltu'r ysgol a'r pentref. Er y daw newidiadau ffisegol a gweledol i'r safle yn sgil y cynllun, gellir lliniaru'r rhain drwy waith tirlunio a sgrinio gofalus a drwy reoli'r defnydd o gampws yr ysgol ac nid ydynt yn faterion a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. O'r herwydd, mae'r argymhelliad yn un i ganiatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 36C338 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus

Wedi datgan diddordeb yn y mater, aeth y Cynghorydd Victor Hughes a'r Rheolwr Datblygu Cynllunio allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn gweithio yng Ngwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd yr Awdurdod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 2 Medi, 2015, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm nad oedd, fe dybiwyd, yn gais mewnlenwi; mae safle'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu; nid yw'n cydymffurfio â Pholisi 50 ac mae'n orddatblygu.

Cyfeiriodd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd at yr adroddiad ysgrifenedig sy'n rhoi sylw i'r rhesymau a gyflwynwyd gan y Pwyllgor am wrthod y cais fel a ganlyn–

- Gan gyfeirio at y sylwadau a wnaed gan yr Arolygydd Cynllunio mewn perthynas â safle cyfagos yn Ffordd Meillion lle gwrthodwyd apêl yn ddiweddar, ystyrir bod y tir yn yr achos hwn wedi'i ddatblygu ar dair ochr ac mae'r Swyddogion o'r farn bod y safle yn Ysgol Henblas yn integreiddio'n weledol â'r datblygiadau o'i gwmpas ac na fyddai'n ymddangos fel nodwedd ymwthiol ac y gellir, o'r herwydd, ystyried y cais fel datblygiad mewnlenwi.
- Nid yw ffiniau datblygu'n cael eu dynodi ym Mholisi 50 fell mae angen elfen o ddehongli. Mae swyddogion yn parhau i fod o'r farn y byddai statws cyfredol y safle yn ei gategoreiddio fel datblygiad mewnlenwi.
- O ran gorddatblygu, mae data ynghylch lefel twf datblygiadau, y gwaith adeiladu gwirioneddol a'r twf a ragwelir ar gyfer anheddiad Llangristiolus a gafwyd fel rhan o'r adolygiad o'r modd y gweithredir Polisi 50, wedi'i nodi yn yr adroddiad. Darperir hefyd y wybodaeth ynghylch nifer y tai sydd ar werth yn y pentref a gyflwynwyd fel rhan o'r dystiolaeth ar gyfer apêl Ffordd Meillion. Yr anhawster o ran cyfiawnhau gwrthod ar sail gorddatblygu yw darparu tystiolaeth y byddai'r cynnig yn "mynd y tu draw i ofynion yr anheddiad am dai newydd" (Polisi 50). Cyfeirir yn y cyd-destun hwn at ganfyddiadau'r Arolygwr yn apêl Ffordd Meillion.

  Yn wyneb yr uchod, mae'r Swyddogion yn parhau i fod o'r farn nad oes modd cyfiawnhau'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais oherwydd y byddai'n anodd profi ei fod yn niweidiol i'r pentref.

  Dywedodd y Cynghorydd H. Eifion Jones, Aelod Lleol, wrth y Pwyllgor er bod ei fab yn gydweithiwr i'r ymgeisydd, ei fod wedi derbyn cyngor cyfreithiol y gallai annerch y cyfarfod ar y cais ond na fedrai siarad o'i blaid. Roedd yn cydnabod y rhesymau a gyflwynwyd gan y Pwyllgor am wrthod y cais o'r blaen a dywedodd fod teimlad yn y pentref fod caniatadau cynllunio wedi arwain at orddatblygu ar draul cyflenwad digonol o dai fforddiadwy. O ran a yw'r cais yn un mewnlenwi ai peidio, mae'r Swyddogion wedi cydnabod y posibilrwydd o ddatblygiadau pellach ar y tir y naill ochr i safle'r cais ac y byddai'n anodd i'r Pwyllgor eu gwrthod os byddai'n caniatáu'r cais hwn ac y byddai hynny o'r herwydd yn gosod cynsail.

  Ailadroddodd yr Aelodau hynny a oedd wedi gwrthwynebu'r cais yn flaenorol, eu pryderon am y cais am ei fod yn ymwthio i gefn gwlad; mae'n orddatblygiad a byddai bron yn sicr o arwain at ddatblygiad pellach y naill ochr iddo ac yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg a'r ysgol leol. Cyfeiriwyd at nifer yr eiddo moethus sydd ar werth yn Llangristiolus ac sydd tu hwnt i gyrraedd incwm y boblogaeth leol ac sydd wedi newid cymeriad y pentref. Pwysleisiwyd bod angen mwy o dai fforddiadwy yn Llangristiolus ac nad yw'r cais hwn yn diwallu'r angen hwnnw.

  Roedd y Cynghorydd Kenneth Hughes yn cytuno gyda barn y swyddogion a chredai y byddai gwrthod y cais yn benderfyniad amhriodol. Cynigiodd y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

  Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Richard Owain Jones, Raymond Jones a Jeff Evans o blaid y cais a phleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffiths, John Griffith a Nicola Roberts i gadarnhau'r penderfyniad blaenorol i wrthod y cais. O'r herwydd, cariodd y cynnig i ganiatáu'r cais.

  Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig a gyflwynwyd i'r Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 2 Medi, 2015.

  7.2 45C89B – Cais ôl-weithredol ar gyfer defnydd cymysg o dir fel maes carafannau ar gyfer hyd at 12 o garafannau symudol rhwng 1 Mawrth a 31 Rhagfyr bob blwyddyn yn Rhos yr Eithin, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais hwn am y tro cyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 2 Medi 2015 ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 16 Medi, 2015.

Anerchodd Mrs Malcom Richard Jones y Pwyllgor o blaid y cais a gwnaeth y pwyntiau canlynol:

- Ei bwriad gwreiddiol oedd cyflwyno cais am dystysgrif cyfreithlondeb oherwydd ei bod wedi bod yn cadw carafanau am dros ddeng mlynedd ond ei bod, yn lle hynny, wedi cyflwyno cais cynllunio ffurfiol.
- Dygodd sylw at gysylltiadau lleol ei theulu.
- Roedd y teulu wedi bod yn rhedeg safle carafanau CL ar gyfer 5 o garafannau ers 2003 ond roedd hi'n awr yn gofyn am ganiatâd ôl-weithredol ar gyfer 7 o garafanau ychwanegol, gan wneud cyfanswm o 12.
- Lleolir y safle carafanau ar y lôn rhwng Llanddwyn a Thraeth Niwbwrch; mae'r maes parcio yn Llanddwyn wedi cael ei ehangu ac mae lle ynddo i 450 o geir ynghyd â bysus. Ni fyddai 7 car ychwanegol ar y lôn yn gwneud gwahaniaeth o ran nifer.
- Mae'r safle yn breifat, mewn lleoliad tawel ac wedi cael ei dirlunio. Nid oes modd ei weld o'r lôn nac ychwaith o unrhyw ddatblygiad arall.
- Mae yno lwybr cyhoeddus sydd wedi cael ei wyro i redeg ochr yn ochr â'r safle carafanau ac fe'i defnyddir gan ymwelwyr yn bennaf ac mae'r teulu wedi bod yn talu ei hun am ei gynnal a'i gadw ers nifer o flynyddoedd. Dyma'r ymwelwyr sy'n cyfrannu at fusnesau lleol a'r economi leol.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad gan Mrs Jones ynghylch nifer y carafanau y bwriedir eu cael ar y safle a'u statws ac roeddynt yn cwestiynu ei phrofiad o'r sefyllfa o ran traffig yn arbennig felly yn wyneb y cynnydd yn lefel y traffig i Landdwyn a'r anhawster cael at y safle o lôn brysur. Dywedodd Mrs Jones mai'r bwriad yw cael 12 o garafanau teithiol parhaol ar y safle a'i bod yn fodlon cyfyngu'r cyfnod defnydd o fis Mawrth i fis Hydref. O ran mynediad, nid oedd hi wedi cael problemau a byddai'r cynnig yn golygu bod llai o fynd a dod o'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Swyddogion o'r farn bod y cynnig yn gyfystyr â datblygu safle newydd ar gyfer carafanau statig mewn ardal sensitif iawn yn yr AHNE ac yn agos at Goedwig Niwbwrch sy'n safle o ddiddordeb gwyddonol arbennig. Ym marn y Swyddogion, roedd y dabtlygiad hwn yn y safle hwn yn amhriodol oherwydd yr effaith andwyol ar fwynderau gweledol y dirwedd ddynodedig ac, yn ogystal, oherwydd y byddai'r defnydd o'r safle'n cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid y tai preswyl cyfagos ac ar ddiogelwch y ffordd oherwydd y fynedfa is-safonol. Roedd yr argymhelliad felly'n un i wrthod y cais.

Siaradodd y Cynghorydd Ann Griffith fel Aelod Lleol a nododd rinweddau'r cais – dim gwrthwynebiad gan y Cyngor Cymuned na CADW o ran yr effaith ar Lys Rhosyr; gwyro'r llwybr cyhoeddus o'r safle; creu incwm ar gyfer teulu lleol; lliniaru'r effeithiau gweledol drwy waith tirlunio a phlannu; cyfraniad cadarnhaol at yr economi leol; meysydd carafannau sydd eisoes â llecynnau parhaol mewn AHNE – yn erbyn y pryderon a godwyd gan wrthwynebwyr – agosrwydd at yr AHNE yn arwain at erydiad pellach; agosrwydd at Goedwig Niwbwrch a'r Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig; y pwysau cyfredol ar y rhwydwaith ffyrdd yn dwysáu; effeithiau gweledol ac effaith ar fwynderau; darpariaeth o doiledau a chael gwared ar wastraff; torri rheolau a'r perygl y byddai gwastraff o'r safle'n llygru cyrsiau dŵr.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans na fedrai ef weld problem gyda'r cais oherwydd bod y safle wedi bod yn cael ei redeg ers nifer o flynyddoedd ac nid yw'r Cyngor wedi ymyrryd yn ystod y cyfnod hwn ac mae'n cyfrannu at yr economi leol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi cael ei gyflwyno oherwydd bod y safle yn, ac wedi bod yn, achosi problemau i'r Awdurdod ers 2014 ac y cafwyd cwynion yn ei gylch, a dyma'r modd y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel arfer yn cael gwybod am ddatblygiadau sy'n gweithredu heb ganiatâd. Rhaid i'r pwyllgor fod yn glir am natur y cais, sef caniatáu i 12 o garafannau teithiol aros ar y safle am 12 mis petaent yn dymuno. Nid yw'n dweud yn benodol na chânt fynd a dod fel y mynnont.

Tra'n cydnabod gwerth busnes lleol mewn ardal wledig, mynegodd y Pwyllgor ei amheuon ynglŷn â'r torri rheolau yn yr achos hwn ac roedd yn bryderus ynghylch effaith y datblygiad yn yr ardal hon ynghyd â digonolrwydd y fynedfa i'r safle a'r risgiau yr oedd yn eu hachosi. Roedd y pwyllgor am sefydlu a oedd damweiniau wedi digwydd yn yr ardal ac a fyddai modd cymryd unrhyw fesurau unioni i wella'r fynedfa neu i reoli symudiadau i ac o'r safle.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd nad oedd ganddo fanylion mewn perthynas â damweiniau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynnig oherwydd bod radiws y fynedfa'n is-safonol i gerbydau gyda charafannau teithiol fedru troi i mewn ac allan o'r safle heb ymwthio i ochr arall y briffordd sy'n lôn brysur. Petai modd rheoli'r safle fel bod yr un carafannau arno drwy gydol y flwyddyn, byddai hynny'n fwy derbyniol. Fel y mae, nid oes unrhyw fodd o reoli pa garafanau sy'n aros ar y safle ac nid yw'r ymgeiswyr ychwaith yn berchen ar unrhyw dir y naill ochr i'r fynedfa y gellid ei ddefnyddio i wneud gwelliannau.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd gwrthod y cais cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.3 45LPA606A/CC – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi 17 annedd newydd, dymchwel y bloc toiled presennol ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dwyryd, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor. Mae'r ddau Aelod Lleol wedi dweud eu bod yn dymuno galw'r cais i mewn fel y gall y Pwyllgor wneud penderfyniad arno. Yn ei gyfarfod ar 2 Medi, 2015, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 16 Medi, 2015.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r materion allweddol yn yr achos hwn yw ystyriaethau polisi ac effeithiau ar fwynderau a thraffig. O ran polisi, mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu'r pentref ac er bod rhan o'r safle wedi'i chlustnodi fel lawnt fowlio yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, nid yw wedi cael ei datblygu ac mae'n parhau i fod yn ddarn gwag o dir. Nid ystyrir y byddai datblygu'r safle ar gyfer tai yn cael effaith andwyol ar y cynllun datblygu. Petai'r cynnig yn cael ei gymeradwyo, byddai rhan o'r datblygiad yn cael ei neilltuo ar gyfer tai fforddiadwy a mynnir ar amod i'r perwyl hwnnw. Er bod pryderon lleol ynghylch yr effeithiau ar y briffordd, nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad os mynnir ar amodau a bod llecynnau parcio'n cael eu darparu fel rhan o'r cynnig. O ran yr effaith ar fwynderau, nid yw'r Swyddogion o'r farn bod y datblygiadau deulawr a gynigir yn anghydnaws â'r ardal a bod y cynllun yn ddigon pell oddi wrth eiddo cyfredol. Nid ystyrir ychwaith y câi'r cynllun effaith andwyol ar werth tirweddol yr AHNE.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith wrth y Pwyllgor y byddai'n sefyll i lawr fel Is-gadeirydd yn ystod y drafodaeth ar y cais hwn er mwyn canolbwyntio ar ei rôl fel Aelod Lleol. I gychwyn, rhoes anerchiad i'r Pwyllgor ar ran Diane Broad, perchennog busnes lleol ac un a oedd yn gwrthwynebu'r cais ac yn lleisio pryderon difrifol ynghylch y posibilrwydd o golli toiledau a chyfleusterau parcio o gofio'r broblem barhaus yn Niwbwrch oherwydd diffyg llefydd parcio. Mae'r maes parcio'n gyfleuster hanfodol yn y pentref i gymryd y gorlif o draffig twristiaeth a fyddai fel arall efallai'n ceisio parcio o gwmpas cyffordd Stryd yr Eglwys/Stryd y Capel a Stryd Malltraeth gyda hynny o bosib yn arwain at ganlyniadau difrifol o ran tagfeydd a damweiniau. Nid yw ystyriaeth lawn wedi cael ei rhoi i'r newidiadau ym mhentref Niwbwrch dros y blynyddoedd diwethaf gyda datblygu busnesau cyfredol ac agor rhai newydd. Mae angen dybryd am gyfleusterau parcio a thoiledau a dylid cynnal arolwg iawn i dystio i'r angen am y cyfleusterau hyn. Aeth y gwrthwynebydd rhagddi i sôn am y ffaith ei bod wedi bod yn ystyried dichonoldeb ailagor y Swyddfa Bost a sefydlu menter gymdeithasol a chanolfan i ymwelwyr.

Gan annerch y Pwyllgor yn ei rôl fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod wedi arwain ymgyrch yn erbyn y datblygiad arfaethedig ers mis Mai 2013, ac nad oedd hi ynghyd â'r trigolion lleol a'r Cyngor Cymuned yn gweld yr angen am ddatblygiad o'r math hwn yn Niwbwrch yn enwedig gan fod 21 safle gyda chaniatâd cynllunio ar hyn o bryd a dros 25 o eiddo ar werth yn y pentref – mae dau draean o'r rheini ar y farchnad am dros £150k. Mae Niwbwrch wirioneddol angen tai fforddiadwy yn cynnwys tai cymdeithasol ac mae'r ystadegau'n cefnogi hyn sy'n dangos fod yna 62 cais am dai cymdeithasol yn Niwbwrch ar hyn o bryd. Mae'n annhebygol y bydd yr ymgeiswyr hynny yn medru prynu eiddo o fewn y cynllun arfaethedig er ei fod yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy. Cyfeiriodd y Cynghorydd Griffith at ddata a gafwyd o'r uned ymchwil ddadansoddol yng Nghyngor Gwynedd ynglŷn â phris tŷ cyfartalog yn ardal Rhosyr yn 2014 (£147,500) yn erbyn incwm cyfartalog cartrefi (£22,986) sy'n golygu bod 62% o deuluoedd yn Rhosyr wedi'u prisio allan o'r farchnad. Gan ystyried lefel y tai gwag yn yr ardal mae'n hanfodol

nad yw'r eiddo sy'n ffurfio rhan o'r cynllun arfaethedig yn dod yn gartrefi gwyliau. Mae ansawdd asesiad yr Iaith Gymraeg a wnaed yn siomedig ac mae'n cyfeirio at Gyfrifiad 2001 yn hytrach na Chyfrifiad 2011. Mae'r rheini sy'n medru siarad, ysgrifennu a darllen yn Gymraeg yn Niwbwrch wedi disgyn i 51.7%. Mae Niwbwrch hefyd yn bentref hanesyddol bwysig ac mae safle'r cais yn agos at Llys Rhosyr. Cyfeiriodd y Cynghorydd Ann Griffith at adroddiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd ac at adroddiad Astudiaeth Asesiad Amgylcheddol o 2013 sy'n crybwyll tystiolaeth o ddiddordeb archeolegol ar hyd Stryd yr Eglwys a darllenodd ddyfyniadau ohonynt. Pwysleisiodd y dylid rhoi ystyriaeth ddyledus i'r agwedd bwysig hon pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gymeradwyo. Mae'r mater parcio o bwys mawr i Niwbwrch gan fod traffig yn pasio drwy'r pentref ar ei ffordd i Landdwyn a heb gyfleusterau parcio digonol ni fydd busnesau'r pentref yn medru ffynnu. Aeth y Cynghorydd Griffith ymlaen i dynnu sylw at ystod o faterion a godwyd mewn llythyrau gwrthwynebiad i'r Gwasanaeth Cynllunio.

Ar ôl iddi annerch y Pwyllgor fel Aelod Lleol ac ar ôl datgan diddordeb yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Ann Griffith yr ystafell i'r Pwyllgor wneud ei benderfyniad.

Gan siarad fel Aelod Lleol hefyd, pwysleisiodd y Cynghorydd Peter Rogers y problemau traffig yn Niwbwrch. Mae buddsoddiad yn Llanddwyn wedi'i wneud yn un o'r safleoedd mwyaf poblogaidd i ymwelwyr ond heb fuddsoddiad cyfatebol yn y rhwydwaith ffyrdd o amgylch yr ardal, mae pentref Niwbwrch wedi dod yn lle prysur ac oherwydd nifer yr ymwelwyr, ni all fforddio colli'r toiled na chyfleusterau parcio. Mae Niwbwrch hefyd yn ardal ddifreintiedig ac nid yw datblygiad pellach yn cyflawni llawer os nad yw hefyd yn darparu cyfleoedd cyflogaeth yn enwedig i'r genhedlaeth ifanc. Mae plotiau sydd heb eu datblygu yn yr ardal a byddai'r cynnig mewn lleoliad gwell petai tu allan i'r pentref ar y ffordd i Aberffraw.

Ceisiodd y Pwyllgor eglurhad ar y sefyllfa barcio a p'un a fyddai'r llefydd parcio a gynigir fel rhan o'r cynnig yn gwneud i fyny am golli'r maes parcio.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd, yn ôl y Swyddogion Traffig mae yna 13 o lefydd parcio ar gael ar hyn o bryd ynghyd ag un lle parcio anabl. Mae'r cynnig yn darparu 11 o lefydd parcio cyhoeddus ar wahân i weddill y safle a fydd yn darparu llefydd parcio preifat i ddeiliaid yr eiddo ac mae hynny'n unol â safonau parcio'r Cyngor. Yn sgil y traffig sydd eisoes yn defnyddio'r ffordd, nid ystyrir y bydd y cynnydd o ganlyniad i'r 17 eiddo ychwanegol arfaethedig yn cael effaith o bwys. Er bod yr Awdurdod Priffyrdd yn ymwybodol o broblemau gyda'r rhwydwaith ffyrdd byddai'n anodd iddo wrthod y cais oherwydd nid yw'r Swyddogion Traffig wedi datgan bod y llefydd parcio ceir yn llawn ac nid ydynt wedi derbyn cwynion i'r perwyl hwnnw chwaith. Dywedodd y Swyddog ei fod yn credu y byddai'r 11 o lefydd parcio a ddarperir fel rhan o'r cynnig yn gwasanaethu'r defnydd presennol h.y. defnydd cymysg gan drigolion ac ymwelwyr.

Roedd y Pwyllgor yn bryderus am y sefyllfa barcio yn Niwbwrch a'r posibilrwydd y byddai'r cynnig yn amddifadu trigolion lleol ac ymwelwyr o gyfleusterau parcio ymhellach. Fodd bynnag, o ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr Aelodau Lleol ynglŷn â'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal, pwysleisiodd y Pwyllgor pa mor bwysig yw darparu tai fforddiadwy ar gyfer y gymuned. Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai 47% o'r datblygiad yn cael ei ddarparu fel tai fforddiadwy ond mater i'r datblygwr yw penderfynu sut bydd yr elfen honno'n cael ei chyflawni.

Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes y teimlai eu bod wedi colli cyfle gyda'r cais hwn i sicrhau nad yw'r traffig sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn pasio trwy sgwâr y pentref, a'r cyfle i gysylltu'r ddau safle trwy ddefnyddio darn arall o dir. Dywedodd y Swyddogion Priffyrdd fod yr Awdurdod Priffyrdd ond wedi asesu'r cais fel cafodd ei gyflwyno ac na allai gadarnhau p'un a yw'r tir y cyfeirir ato yn ddigonol ai peidio.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn gofyn i'r ymgeisydd ystyried adleoli'r datblygiad arfaethedig. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn gofyn i'r ymgeisydd ystyried adleoli'r datblygiad.

7.1 Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei lle yn Glasfryn, Ravenspoint Road, Trearddur

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Medi 2015 penderfynodd y Pwyllgor y byddai'n cynnal ymweliad safle ac fe wnaed hyn ar 16 Medi 2015.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynllun yn un i amnewid annedd sy'n bodoli ac mae egwyddor hyn yn dderbyniol yn nhermau polisi. Mae'r cynllun yn parchu cyd-destun a safle'r annedd sy'n bodoli ac mae'n cadw ei gymeriad fel rhan o'r gosodiad ehangach. Ar adeg yr ymweliad safle, roedd yr Aelodau Lleol wedi tynnu sylw at effaith bosib y gwaith ar y wal derfyn rhwng yr annedd sy'n rhan o'r cais a'r eiddo cyfagos ac at bryderon a fynegwyd gan y cymydog ynglŷn â dŵr yn llifo o safle'r cais i'w dir ef. Dywedodd y Swyddog y derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol sy'n cadarnhau y bydd y cynllun yn ymgorffori cynlluniau am wal gynnal ar hyd y ffin o fewn cwrtil yr annedd bresennol ynghyd â draen sy'n golygu na fydd unrhyw lwytho ychwanegol ar y wal derfyn ac na fydd dŵr yn llifo o'r safle i'r eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N GROES I'R POLISI

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 38C219F – Cais llawn i godi ysguboriaid amaethyddol traddodiadol yn Cae Mawr, Llanfechell

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwtineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan y paragraff hwnnw.

Wedi iddi ddatgan diddordeb yn y cais, ni wnaeth y Cynghorydd Nicola Roberts gymryd rhan yn y drafodaeth na'r penderfyniad ar y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11.2 48C311F – Cais llawn ar gyfer codi garej, gweithdy a storfa goed ar wahân ynghyd â lle byw hunangynhwysol yn gysylltiedig â'r annedd gyfagos yn Annan, Pen Lôn

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog yn yr Adran Gynllunio. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwtineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 12C431F – Cais llawn ar gyfer newid y ffenestr bresennol yn ddrysau Ffrengig yn Gwynfa, Biwmares

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo cais blaenorol am ganiatâd Adeilad Rhestredig i newid ffenest am ddrws Ffrengig, nid ystyrir y byddai modd i'r Awdurdod wrthod y cais cynllunio hwn. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 12LPA1003E/FR/VAR/CC – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) (manylion am y morter a phwyntio'r wal) ac amrywio amod (02) (sampl o banel un metr sgwâr o'r wal) o gais cynllunio cyfeirnod 12LPA1003B/CC/MON (mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes dan 12LPA1003/FR/CC ac amrywio amodau (02) (Cynllun Rheoli y Adeiladu), amod (07) (carthffos gyhoeddus), amod (08) (rheoli traffig), dileu amod (09) (rhan o'r gwaith bwndio) o gais cyfeirnod 12LPA1003/FR/CC (gwaith lliniaru llifogydd a byndio) ym Mhont Townsend, Penrhyn Safnas, Biwmares

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai cais gan y Cyngor ydyw ac mae ar ran o dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Rhoddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wybod i'r Pwyllgor, ers drafftio'r adroddiad, bod llythyr arall o wrthwynebiad wedi'i dderbyn oddi wrth breswylydd ar Stryd Alma, Biwmares ac mae'r llythyr yn cyfeirio at y cynllun yn ei gyfanrwydd. Adroddodd y Swyddog y gellir crynhoi'r cais fel un i ddiwygio'r amodau perthnasol er mwyn caniatáu rhagor o amser i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun rheolaeth adeiladu, cynllun rheoli traffig a manylion ynghylch gorffeniad y wal – roedd y manylion hyn i fod i gael eu cyflwyno cyn dechrau'r gwaith. Mae'r cais hefyd yn ceisio diwygio'r amod ynglŷn â'r garthffos gyhoeddus a dileu'r amod cynllunio mewn perthynas â'r bwnd gan na fydd yr elfen hon o'r cynllun yn cael ei gweithredu bellach, a dyma yw'r unig newid ffisegol i'r datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 14LPA1021/CC – Cais llawn i godi adeilad amaethyddol i storio gwair a gwellt ar dir yn Bwlchyfen, Tyn Lôn

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 19LPA1018/CC – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol yn 91-95 Stryd y Farchnad, y Crown Hotel and Grill, Holyhead

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir sy'n gwneud y cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod angen y cynllun dymchwel sy'n cael ei gynnig ar fyrder oherwydd cyflwr strwythurol yr adeiladau a'r risg y mae hynny'n ei beri. Mae sgaffaldiau dros dro eisoes wedi cael eu gosod ar yr adeilad.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 19C698Q – Cais i ddiwygio ymrwymiad cynllunio (darpariaeth tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sydd ynghlwm â chaniatadau cynllunio 19C608F a 19C608G i ostwng nifer y tai fforddiadwy o 37 (30%) i 18 (15%) ar dir yn Nhyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn unol â chyngor cyfreithiol.

Rhoddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wybod i'r Pwyllgor mai cais oedd hwn i ostwng nifer y tai fforddiadwy o 37 i 20 (dim 18). Adroddodd y Swyddog mai'r mater allweddol yma yw a yw'r cytundeb Adran 106 yn dal i gyflawni diben gynllunio ddefnyddiol ar ôl ei ddiwygio. O dan y cynnig diwygiedig, byddai 20 o unedau tai fforddiadwy yn cael eu darparu a bydd y rhain yn cael eu cynnig i Gymdeithas Tai Clwyd Alun ar 70% o'u gwerth ar y farchnad agored. Mae ymgynghoriad wedi digwydd gyda'r Prisiwr Dosbarth a gynghorodd y byddai cymeradwyo'r cais yn sicrhau bod y cynnig yn hyfyw ac yn ymarferol i'w gyflawni, ac yn ei dro gallai hyn gyfrannu at yr angen am dai yn yr ardal, ac ym marn y swyddogion byddai'n cyfrannu'n bositif at y gymuned a'r economi leol trwy greu cyflogaeth a chyfoeth. Mae'r swyddogion yn derbyn na fydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen heb y gostyngiad y gofynnwyd amdano yn y ddarpariaeth tai fforddiadwy, ac o ystyried bod y swyddogion yn credu y bydd y cynnig yn rhoi budd i'r gymuned petai'n mynd yn ei flaen, yr argymhelliad yw caniatáu.

Er ei fod yn siomedig y byddai'r datblygiad ar ôl ei ddiwygio yn rhoi darpariaeth is o dai fforddiadwy, a chan nodi hefyd fod ceisiadau o'r fath yn digwydd yn fwy a mwy aml, roedd y Pwyllgor yn derbyn bod y datblygiad yn annhebygol o ddigwydd heb y gostyngiad a bod angen y tai yn yr ardal. Ar y sail honno roedd y Pwyllgor o'r farn y dylid cefnogi'r cais. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.6 **43C196 – Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol yn fwyty, addasu'r fynedfa bresennol ynghyd â gosod pecyn trin carthffosiaeth ger Tŷ'r Garreg, Rhoscolyn**

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan Aelod Lleol sydd wedi gofyn am ymweliad safle.

Gofynnodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes am ymweliad safle fel y gall yr Aelodau werthfawrogi'n well y pryderon lleol ynghylch preifatrwydd, mwynderau a materion traffig ynghyd â llygredd golau a sŵn o bosib.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y Pwyllgor yn ymweld â safle'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Penderfynwyd ymweld â'r safle ar gais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.7 46C14V/1 – Cais llawn i ailfodelu'r maes carafannau statig presennol fel y gellir ail-leoli 14 o garafannau gwyliau statig i'r ardal ar gyfer carafannau teithiol statig ynghyd ag ymestyn y parc er mwyn ail-leoli 46 o garafannau teithiol ym Maes Carafannau'r Cliff, Trearddur

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn oherwydd pryderon ar y sail nad oes toiledau ychwanegol ac oherwydd risg llifogydd.

Ar ôl iddo ddatgan diddordeb yn y cais, ni wnaeth y Cynghorydd Victor Hughes gymryd rhan wrth drafod a gwneud penderfyniad ar y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes ei fod yn rhannu pryderon y Cyngor Cymuned mewn perthynas â'r cais a gofynnodd i'r Pwyllgor fynd ar ymweliad safle fel y gall yr Aelodau ddeall yn well y materion ynglŷn â risg llifogydd.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y Pwyllgor yn ymweld â safle'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd ymweld â'r safle ar gais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.8 47LPA1020/CC – Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol i gadw anifeiliaid ar dir yn Cott, Llanrhuddlad

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Ar ôl iddo ddatgan diddordeb yn y cais, ni wnaeth y Cynghorydd Victor Hughes gymryd rhan wrth drafod a gwneud penderfyniad ar y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13. MATERION ERAILL

13.1 12LPA1003C/CC/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer cwlfert i liniaru llifogydd yn Castle Meadow, Biwmares

Roddwyd gwybod i'r Pwyllgor nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod angen Asesiad Effaith Amgylcheddol yn yr achos hwn.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Y Cynghorydd W. T. Hughes
Cadeirydd

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 21 Hydref 2015

YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr Jeff M. Evans, K.P. Hughes.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu (NJ).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr John Griffith, Vaughan Hughes, R.O. Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Y Cynghorydd T.Ll. Hughes (ar gyfer y ddau gais)

---

1. 43C196 – Cais llawn i addasu adeilad allanol yn fwyty, addasiadau i'r fynedfa bresennol ynghyd â gosod pecyn trin carthffosiaeth ger Tŷ'r Garreg, Rhoscolyn

Dangoswyd y fynedfa i'r safle i'r Aelodau ynghyd â'r gwaith arfaethedig cyn mynd ymlaen at yr adeiladau eu hunain. Tynnwyd sylw at leoliad y llwybr cyhoeddus a'r llwybr a ganiateir gan y tirfeddiannwr. Edrychwyd ar y cynigion mewn perthynas â pha mor agos ydynt at annedd Tŷ'r Garreg ac eiddo eraill yn y cyffiniau. Tynnwyd sylw at uchder y safle mewn perthynas â'r dirwedd o amgylch sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Aethpwyd i'r safle ac oddi yno trwy wneud cylch o'r llwybr er mwyn deall y rhwydwaith priffyrdd.

2. 46C14V/1 – Cais llawn i ailfodelu'r parc carafanau statig presennol i ddarparu ar gyfer adleoli 14 carafán gwyliau statig ar yr elfen 'statig' deithiol ynghyd ag ymestyn y parc er mwyn adleoli 46 o garafanau teithiol ym Maes Carafanau The Cliff, Trearddur

Dangoswyd y maes carafanau presennol i'r Aelodau mewn perthynas â'r safle estynedig arfaethedig ac eiddo o amgylch a'r llwybr cyhoeddus. Dangoswyd lleoliad y carafanau arfaethedig mewn perthynas â ffos bresennol ynghyd â llystyfiant presennol a fyddai'n cael ei gadw. Tynnwyd sylw at yr eiddo yr oedd eu deilaid wedi ysgrifennu llythyrau'n gwrthwynebu.

This page is intentionally left blank

6.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

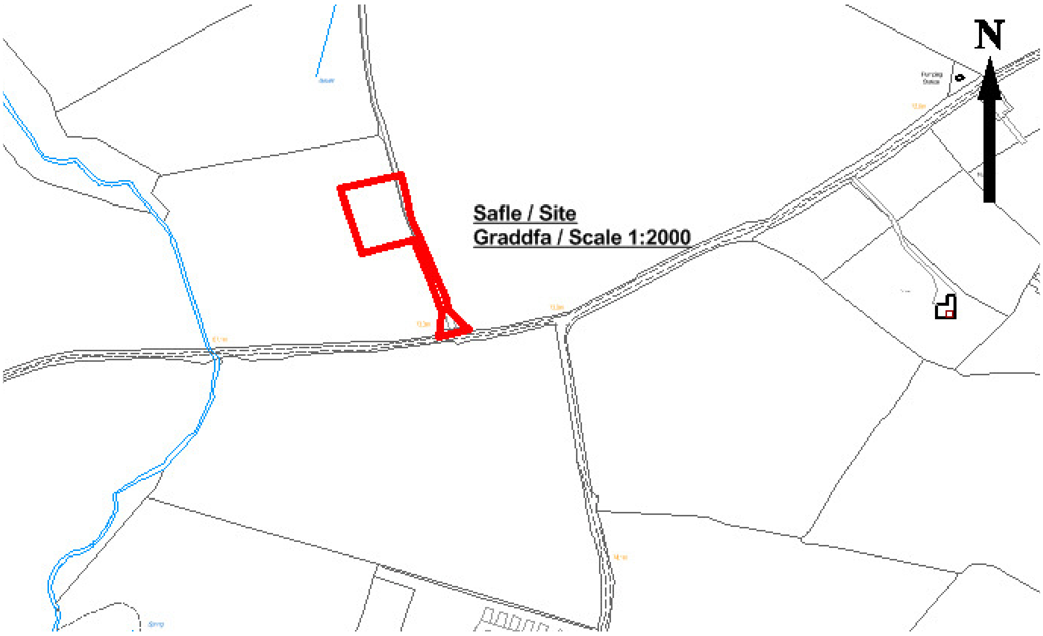
Rhif y Cais: **42C127B/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr G Jones

Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural dwelling together with the installation of a private treatment plant on land at

Fferm Ty Fry/Ty Fry Farm, Rhoscefnhir



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Mae gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd yn ddiweddar nawr yn destun cyhoeddusrwydd statudol. Mae'r cyfnod hwn yn mynd ymhell tu hwnt i ddyddiad y cyfarfod ac o ganlyniad bwriedir cyflwyno adroddiad llawn i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

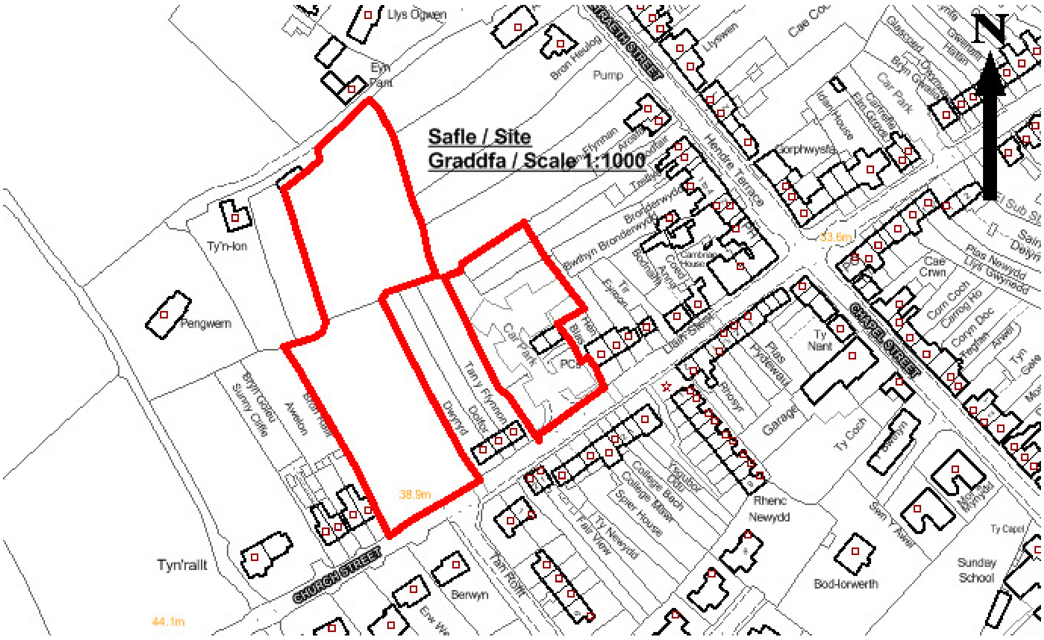
Rhif y Cais: **45LPA605A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Property

Cais amlinellol gyda holl faterion wedi ei gadw'n ôl ar gyfer codi 17 annedd newydd, dymchwel bloc toiled presennol ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Outline application with all matters reserved for the erection of 17 new dwellings, demolition of the existing toliet block together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to

Dwyryd, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Defer

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno. Mae'r Cynghorwyr Ann Griffith a Peter Rogers wedi dweud eu bod yn dymuno galw'r cais i mewn fel y gall y Pwyllgor benderfynu arno.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2ail Medi penderfynodd yr Aelodau ymweld a'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 16 Medi.

Yn ei gyfarfod ar 7 Hydref 2015, penderfynodd yr Aelodau ohirio'r cais er mwyn rhoi amser i'r ymgeisydd ystyried cynigion amgen ar gyfer y safle a allai gynnwys cadw'r maes parcio cyhoeddus a'r toiledau. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw fanylion ychwanegol wedi dod i law.

7.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

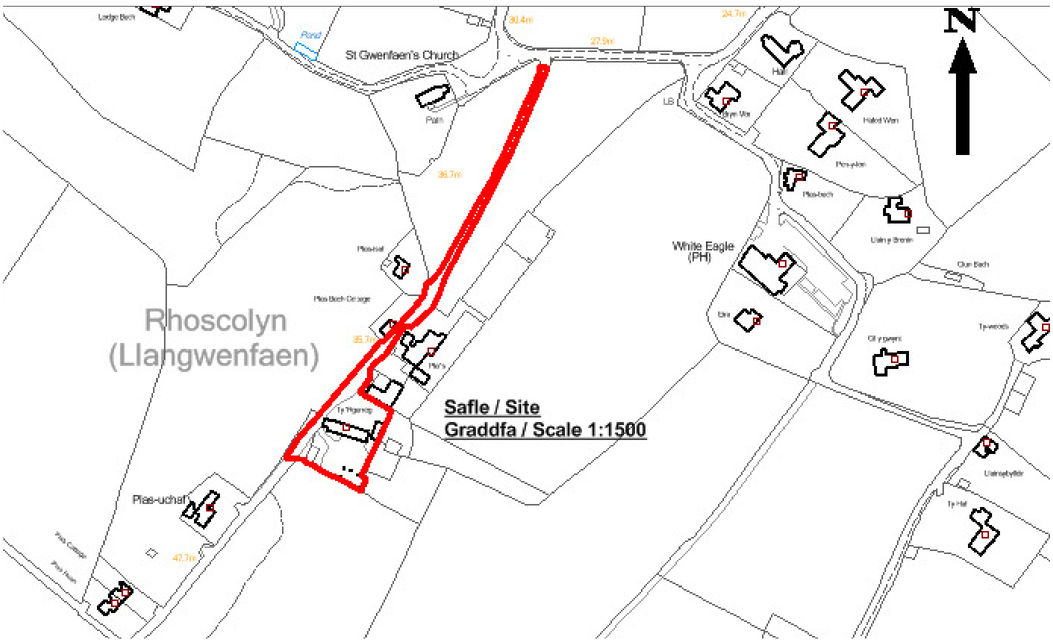
Rhif y Cais: **43C196** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Thomas Straker & Judith Matthews & Sarah Lloyd

Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i fwyty, addasu y mynedfa presennol ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ger / Full application for the conversion of outbuilding into a restaurant, alterations to the existing access together with the installation of a package treatment plant adjacent to

Ty'r Garreg, Rhoscolyn



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei alw i mewn gan y Cyng Trefor Lloyd Hughes ond soniodd o ddim am unrhyw reswm cynllunio yn ymwneud â defnydd tir. Mae'r Cyng. Hughes yn gofyn am ymweliad safle.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref 2015, penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 21 Hydref 2015.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli yn yr AHNE ddynodedig ac mae'n cynnwys cyfres o adeiladau cerrig amaethyddol. Ceir mynediad i'r safle oddi ar lôn breifat sydd ar yr un trywydd â llwybr cyhoeddus caniataol.

Mae'r cynnig yn un i droi'r adeiladau'n fwyty ynghyd â chreu lle parcio a llecyn awyr agored cysylltiedig, bloc toiledau a gwelliannau i'r fynedfa.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y datblygiad a'i effeithiau ar fwynderau preswyl a lleol gan gynnwys yr effeithiau ar yr AHNE.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 7 Adeiladau yn y Cefn Gwlad
Polisi 30 Tirlunio
Polisi 35 Cadwraeth Natur
Polisi 41 Cadwraeth Adeiladau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth
Polisi B8 Addasu adeiladau cyfredol
Polisi B9 Yr Economi Wledig
Polisi B10 Cynigion sy'n cefnogi amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota
Polisi CH1 Cyfleusterau adloniant a thwristiaeth
Polisi D1 AHNE
Polisi D4 Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D9 Ardaloedd sy'n amgylcheddol sensitif
Polisi D10 Blodau ac Anifeiliaid
Polisi D21 Adeiladau Rhestredig
Polisi D22 Adeiladau Rhestredig
Polisi D27 Addasu Adeiladau Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a stopiwyd
Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi EP4 Arallgyfeirio yng Nghefn Gwlad
Polisi EP6 Ailddefnyddio Adeiladau
Polisi TR9 Cerdded, beicio a marchogaeth
Polisi TO1 Atyniadau newydd
Polisi EN1 Cymeriad y Dirwedd
Polisi EN2 AHNE
Polisi EN4 Bioamrywiaeth
Polisi EN13 Cadwraeth Adeiladau
Polisi SG5 Cyfleusterau Preifat i Drin Carthffosiaeth
Polisi SG6 Goferiad Dŵr Wyneb

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

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7

NCT 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio
NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
NCT12 – Dyluniad
NCT 18 – Trafnidiaeth
NCT 23 – Datblygu Economaidd

Cylchlythyr 10/99: Gofynion cynllunio o ran defnyddio system garthffosiaeth nad yw'n gysylltiedig â'r brif gyflenwad ac ymgorffori tanciau septig mewn datblygiadau newydd.

Cylchlythyr 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Pryder mawr ynglŷn ag effaith y datblygiad ar draffig yn Rhoscolyn; mae'r ffordd yn eithriadol o brysur a bydd cadw bwyty yno yn cynyddu'r traffig ar lôn gul a throellog; er gwaethaf cynlluniau i ledu'r fynedfa, bydd yr anawsterau wrth fynd i mewn ac allan o'r safle ar y lôn yn parhau; pryderon ynghylch yr effeithiau ar fusnesau eraill yn arbennig busnesau sy'n paratoi bwyd; mynegwyd pryderon hefyd ynglŷn â'r effaith ar fywyd gwyllt ac amaethyddiaeth; yn olaf, mae cyflwr y lôn fynediad yn peri pryder.

Y Cyng. J Evans - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyng. D R Thomas - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyng. T Ll Hughes – gofyn i'r Pwyllgor benderfynu ac am ymweliad safle

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad

Llwybrau – ni fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar Lwybr Cyhoeddus rhif 11

Cyfoeth Naturiol Cymru – gofyn am fanylion ychwanegol; anfonwyd y rheiny ac nid yw CNC yn

gwrthwynebu

Draenio – manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau ar gyfer y cyfnodau adeiladu a gweithredu

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd – mae'r safle mewn AHNE ac mae adeiladau rhestredig yn yr ardal. Nid yw adeilad allanol Tŷ'r Garreg ei hun yn rhestredig ond mae o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol lleol; mae'r cynnig yn glynu wrth amcanion y Canllawiau Dylunio yn y CCA ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – dylid dilyn yr argymhelliad yn yr adroddiad ar yr arolwg ystlumod

Dŵr Cymru – dim sylwadau

Derbyniwyd 52 o lythyrau'n gwrthwynebu a 2 o lythyrau'n cefnogi'r cais o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd iddo.

Mae'r gefnogaeth yn seiliedig ar addasu'r eiddo mewn modd chwaethus a chreu swyddi ac incwm o dwristiaeth;
Atyniad i'r ardal;
Cystadlu gyda'r White Eagle a fedr ond gwella o ganlyniad.

Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar

Materion yn ymwneud â phreifatrwydd a mwynderau;
Sŵn ac aflonyddwch;
Effeithiau ar y dirwedd;
Llygredd goleuni;
Tagfeydd traffig a diogelwch ar y ffyrdd;
Nid yw'r cynnig yn unigryw fel sy'n cael ei awgrymu ac ni fydd yn cefnogi pysgotwyr lleol;
Effaith o safbwynt ecoleg;
Effaith o safbwynt draenio;
Bydd y cynnig yn dinistrio'r union bethau sy'n denu ymwelwyr i'r ardal.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd, mae'r darluniau wedi cael eu diwygio i ail-leoli'r system ddraenio arfaethedig a'r cyfleusterau parcio er mwyn lleihau'r effeithiau ar yr eiddo cyfagos yn Tŷ'r Garreg; ymgynghorwyd yn llawn gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad; gellir rheoli sŵn ac aflonyddwch yn hwyr y nos drwy amodau, felly hefyd y goleuadau artiffisial ar y safle; mae polisïau cynllunio'n cefnogi addasu adeiladau cyfredol i bwrpas busnes a darparu cyfleon mewn economi wledig amrywiol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae polisïau yn y cynllun datblygu a'r CDU a Stopiwyd yn cefnogi cynlluniau i addasu adeiladau gwledig er mwyn creu swyddi ac amrywiaeth yn yr economi leol. Rhaid cydbwyso cynlluniau o'r fath gydag ystyriaeth o'u heffeithiau ar ddiddordebau o bwys cydnabyddedig

gan gynnwys ecoleg, y dirwedd ddynodedig, mwynderau preswyl a lleol ac effeithiau ar y briffordd.

AHNE: Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur. Prif amcan dynodi safle'n AHNE yw sicrhau cadwraeth ei brydferthwch naturiol a'i hyrwyddo. Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i ystyried diben yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE, yn y lle cyntaf, ffafrio cadwraeth harddwch naturiol. Dyma gyngor PCC

"Development plan policies and development control decisions affecting AONBs should favour conservation of natural beauty, although it will also be appropriate to have regard to the economic and social well-being of the areas."

Mae'r cynllun o ran dyluniad yn adlewyrchu'r datblygiad cyfredol. Nid yw'n ymwthio'n sylweddol i dir glas (mae'r maes parcio sydd wedi'i ail-leoli yn rhannol ar lain tir i'r dwyrain o'r bloc toiledau arfaethedig ond mae gweddill y safle mewn iard fferm amgaeëdig ac yn ailddatblygu llecyn agored o flaen yr adeilad). Mae'r cynnig mewn ardal wledig ond wedi ei osod rhwng datblygiadau sydd yno eisoes ac sydd, yn fras, yn dilyn y trac mynediad a fydd yn gwasanaethu'r datblygiad. Dywed PCC

"Statutory designation does not necessarily prohibit development, but proposals for development must be carefully assessed for their effect on those natural heritage interests which the designation is intended to protect"

Ac ymhellach:

"The effect of a development proposal on the wildlife or landscape of any area can be a material consideration. In such instances and in the interests of achieving sustainable development it is important to balance conservation objectives with the wider economic needs of local businesses and communities."

O edrych arno o bellter o'r ffyrdd a'r llwybrau cyhoeddus tua'r dwyrain er enghraifft, nodwedd ar y gorwel yw'r adeilad. Fodd bynnag, mae'r llecyn parcio a'r cyfleusterau ciniawa awyr agored wedi'u lleoli ar rannau is o'r safle a gellir eu sgrinio i raddau drwy wneud gwaith tirlunio addas. Caiff golygfeydd cyhoeddus o'r safle eu cuddio i ryw raddau gan y ffyrdd bach cul a'r gwrychoedd a'r llystyfiant. Mae'r olygfa o'r llwybr caniataol sy'n pasio'r safle yn agored ac yn parhau'n hirach. Fodd bynnag, wedi trin y ffiniau'n addas a sgrinio'r datblygiad, nid ystyrir ei fod yn annerbyniol.

Effeithiau Traffig: Mynegwyd pryderon ynghylch lefel y traffig sy'n debygol o gael ei chreu ac effeithiau'r cynnig o safbwynt diogelwch y ffyrdd. Mae'r maes parcio yn Borthwen yn aml yn llawn yn ystod tymor yr haf yn arbennig, ac felly hefyd y lle a ddefnyddir ar gyfer parcio yn ymyl Eglwys St Gwenfaen ac ar yr ymylon glaswelltog gyferbyn â Neuadd y pentref er enghraifft ond prin yw'r enghreifftiau o barcio'n ddiofal. Mae'r ardal yn denu llawer o ymwelwyr ac mae'r cyfleuster cyfredol yn y White Eagle yn aml yn hynod brysur. Mae cynlluniau llawr y bwyty yn dangos y byddai lle i 46 a disgwylir y byddai gwesteion at ei gilydd yn rhannu cludiant i'r cyfleuster. Rhagwelir y byddai 7 o weithwyr amser llawn a 5 o rai rhan amser yn cael eu cyflogi. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw bryderon. Mae'r cynnig yn cynnwys manylion ynghylch lledu'r trac mynediad a'r fynedfa ei hun lle mae'n ymuno gyda'r briffordd gyhoeddus. Mynegwyd pryderon ynghylch effeithiau gweledol y newid hwn ond nid ystyrir bod yr effeithiau hynny'n ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Gellir cynnwys amod ynghylch defnyddio deunydd addas ar gyfer wyneb y ffordd.

Ecoleg: Cefnogir y cais hwn gan adroddiadau ac arolygon priodol. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan yr ymgynghorai statudol. Codwyd pryderon gan drigolion lleol fod tylluanod yn

defnyddio'r adeiladau. Ni fyddai eu presenoldeb o angenrheidrwydd yn rhwystro unrhyw waith datblygu – cedwir cofnod o ystlumod ond, yn amodol ar fesurau gwarchod derbyniol, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.

Effaith ar Drigolion a Mwynderau: Roedd y cynllun fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol yn dangos llecynnau parcio yn erbyn wal derfyn yr annedd yn Tŷ'r Garreg ac o dan nifer o ffenestri a oedd yn edrych dros y safle ynghyd â chynigion ar gyfer draenio a oedd yn agos at yr eiddo gyda hynny'n codi pryderon ynghylch llifogydd. Mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio i ail-leoli rhan o'r maes parcio ar y llain tir tua'r dwyrain o'r adeilad ac i ail-leoli'r system ddraenio i gornel dde-ddwyreiniol yr adeilad. Nid oes cyfyngiadau ar y defnydd awdurdodedig o'r safle fel iard fferm ac adeiladau amaethyddol. Mae cyflwyno menter fasnachol ochr yn ochr ag annedd gyfredol yn codi pryderon ynghylch sŵn ac aflonyddwch yn gyffredinol er nad oes gan yr Adain Iechyd yr Amgylchedd unrhyw bryderon. Dywedir mai oriau agor y datblygiad fydd hanner dydd i 9pm bob dydd er mae'n bosibl y bydd staff ar y safle cyn ac ar ôl yr oriau agor i gwsmeriaid er mwyn gwneud gwaith paratoi a chlirio. Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol yn argymell darparu ardal fechan wedi'i thirlunio ger Tŷ'r Garreg yn hytrach na llecynnau parcio. Ystyrir mai dim ond deiliaid bathodynnau glas ddylai gael parcio'n ymyl yr adeilad ac y dylai pawb arall barcio yn y maes parcio is ac yn yr ardal sydd wedi'i dynodi fel maes parcio gorlif gyda mynediad addas i gerddwyr o'r maes parcio i ganiatáu mynediad uniongyrchol heibio'r patio ciniawa i'r fynedfa a'r toiledau heb orfod mentro ar hyd y fynedfa gerbydau gul i'r maes parcio neu basio'n agos i Tŷ'r Garreg. Dylid codi ffens acwstig briodol o fewn safle'r datblygiad ar hyd y ffin breswyl gyda'r maes parcio is er mwyn cyfyngu ar yr aflonyddwch. Awgrymir amodau i'r perwyl hwn. Cynigir gosod goleuadau bolard er mwyn lleihau'r effaith ar eiddo preswyl lleol ac ar y dirwedd ehangach ac awyr y nos. Lleolir y gegin arfaethedig ym mhen gorllewinol yr adeilad a gellir gosod amodau o ran awyriant. Mae angen amod mewn perthynas â sgrinio llecynnau lle cedwir biniau er mwyn sicrhau nad ydynt yn cael effaith weledol andwyol.

7. Casgliad

Nid yw'r rhai y mae'n rhaid ymgynghori â nhw'n statudol yn codi unrhyw bryderon. Mae polisi cynllunio'n caniatáu ar gyfer addasu adeiladau gwledig cyfredol yn gynigion ar gyfer busnesau bychain. Nid ystyrir bod effeithiau'r cynllun yn rhai nad oes modd eu lliniaru. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar yr AHNE i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau isod:

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cychwyn o fewn pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Ni chychwynnir ar unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd oni fydd y gwelliannau i'r fynedfa a ddangosir ar ddarlun rhif A.004 wedi cael eu cwblhau ac ar gael i'w defnyddio. Ni chychwynnir ar unrhyw waith ar y fynedfa hyd oni fydd manylion am ddeunydd arwyneb y fynedfa a'r trac wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Wedi hynny rhaid i'r gwaith fynd yn eu flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch y ffyrdd ac amwynder.

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd y manylion am y ffens a'r waliau ar gyfer y safle, gan gynnwys ffens acwstig rhwng y maes parcio a ffin yr annedd yn Tŷ'r Garreg,

dull sgrinio'r ardal giniawa awyr agored a'r llecyn storio biniau, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau lleol a thrigiannol.

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur ynghylch cynllun tirlunio ar gyfer terfynau allanol y maes parcio a'r ardal giniawa awyr agored, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith a manylion am y modd y byddir yn eu cynnal a'u cadw'n y dyfodol. Bydd y cynllun wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau lleol.

(05) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am osodiad y meysydd parcio i gwsmeriaid a staff tua'r dwyrain a'r de o'r adeiladau (a ddangosir fel maes parcio a maes parcio gorlif ar ddarlun A.002 Diwygiad C) gan gynnwys mynediad i gerddwyr o'r maes parcio i'r bwyty drwy gornel de-ddwyreiniol yr adeilad, wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynlluno lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. NI chaniateir i staff neu gwsmeriaid, ac eithrio deiliaid bathodynnau glas i'r anabl, barcio yn y maes parcio o flaen yr adeilad.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(06) Bydd goleuadau allanol y safle yn cydymffurfio gyda'r manylion a ddangosir ar ddarlun A.002 Diwygiad C a gyflwynwyd ar 27 Gorffennaf 2015. Rhaid i fanylion am unrhyw oleuadau ychwanegol y bydd eu hangen ar gyfer y maes parcio, gael eu cymeradwyo dan amod 05 uchod a'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo ar bapur cyn eu gosod.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(07) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y system echdynnu aer yn y gegin wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) Bydd y system ddraenio ar gyfer y safle'n cael ei gosod a bydd ar gael i'w defnyddio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(09) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn adrannau 4, 5 a 6 Arolwg Gweithgaredd Ystlumod ac Adroddiad Lliniaru Clwydian Ecology dyddiedig 6 Awst 2015 a gyflwynwyd dan gais cynllunio 43C196.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod ar y safle.

(10) Ni fydd y safle ar agor i gwsmeriaid rhwng hanner dydd neu ar ôl 9pm.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er budd mwynderau preswyl a lleol.

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.

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

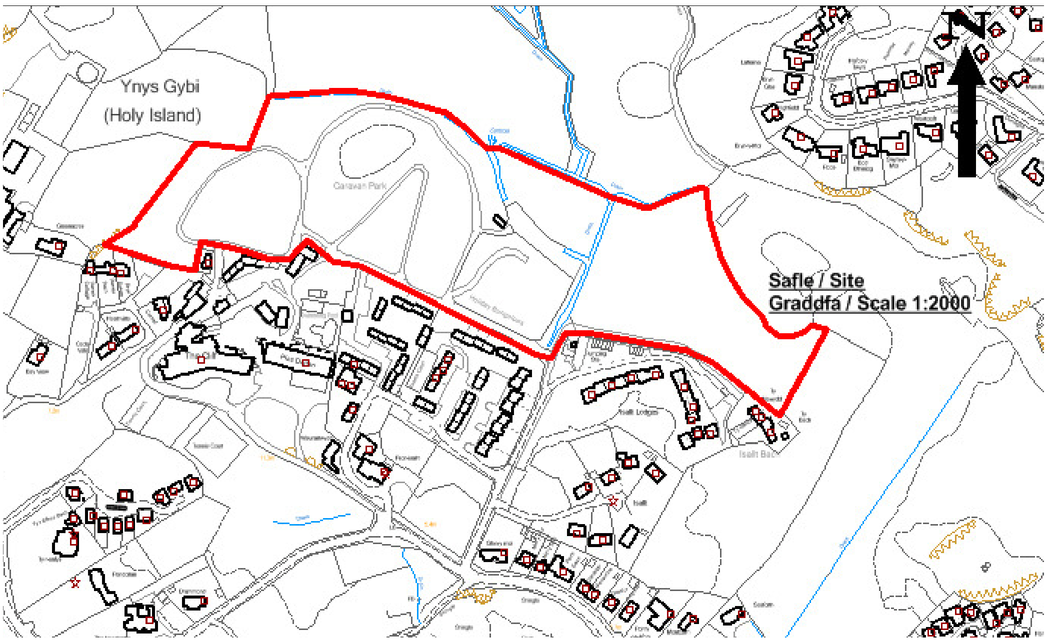
Rhif y Cais: **46C14V/1** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Robert Songhurst

Cais llawn i ail-fodelu'r maes carafanau parhaol presennol i ddarparu ar gyfer 14 o garafannau gwyliau parhad wedi'u hail-leoli i'r elfen deithiol 'barhaol' ynghyd ag ymestyn y parc er mwyn ail-leoli 46 o garafanau symudol yn / Full application for remodelling of the existing static caravan park to provide for 14 relocated static holiday caravans onto the 'static' touring element together with the extension of the park in order to relocate 46 touring caravans at

The Cliff Caravan Park, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r Cynghorydd T. Ll. Hughes wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad arno oherwydd nad oes toiledau ychwanegol ac oherwydd llifogydd.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref 2015, penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 21 Hydref 2015.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn llain gwag o dir sy'n gorwedd yn isel ac sy'n ffinio â'r maes carafannau presennol ac mae trac yn gwahanu'r llain oddi wrth eiddo yn Isallt Lodges. Mae gan y maes carafannau ganiatâd cynllunio am 100 o garafannau gwyliau sefydlog a 50 o garafannau teithio. Mae'r safle sefydlog yn gweithredu ar sail defnydd gwyliau am 12 mis y flwyddyn a defnyddir yr elfen deithiol at ddibenion gwyliau rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref ond mae'r unedau eu hunain yn aros ar y safle trwy gydol y flwyddyn.

Y cynnig yw ailfodelu'r safle sefydlog presennol; symud 14 carafán statig i'r safle lle mae'r elfen carafannau teithiol ar hyn o bryd ac ymestyn ffin ddwyreiniol y safle i wneud lle i'r elfen deithiol. Cynigir gwelliannau amgylcheddol fel rhan o'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio a pholisïau ac effaith ar yr ardal leol gan gynnwys effaith ar fwynderau preswyl.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 10 Carafannau Statig
Polisi 12 Safleoedd Teithiol Newydd
Polisi 30 Tirlunio
Polisi 31 Tirlunio
Polisi 36 Datblygu ar yr arfordir

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 AHNE
Polisi CH5 Lleiniau Ychwanegol ar Safleoedd Presennol
Polisi CH8 Safleoedd Carafannau Sefydlog
Polisi D5 Safleoedd Arfordirol
Polisi D9 Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif
Polisi D29 Safon y Dyluniad a Gosodiad

Polisi D32 Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi TO4 Safleoedd Carafannau Sefydlog
Polisi TO6
Polisi EN2 AHNE

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

NCT 13 - Twristiaeth
NCT 12 – Dyluniad
NCT 18 – Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng. T. Ll. Hughes: yn gofyn i'r Pwyllgor benderfynu oherwydd nad oes toiledau ychwanegol ac oherwydd llifogydd.

Y Cyng. D. R. Thomas a'r Cyng. J. Evans - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Trearddur - ymddengys nad oes bloc cawodydd / toiledau ar gyfer y faniau teithiol - mae cyfleuster presennol ar y safle cyfredol ond mae'n rhy bell; pryder ynglŷn â chynnal a chadw'r ffos ddraenio oherwydd diffyg lle yn y parth byffer i gael mynediad gyda pheiriannau mawr – bydd diffyg cynnal a chadw yn effeithio ar y tir o amgylch; nid yw'r trac mynediad yn addas i gyfaint y traffig - mae'r ffordd yn gul ac yn ymyl ffos; cafodd yr arolwg amgylcheddol ei wneud ar ôl y tymor bridio adar - mae'r ardal yn dir gwlyb ac fe'i defnyddiwyd yn hanesyddol gan nifer fawr o adar; roedd gwaith wedi cychwyn a chafodd y safle ei glirio cyn gwneud unrhyw gais; mae'r mwyafrif o'r carafannau teithio yn barhaol ac mae'n annhebygol y bydd lle i ymwelwyr sy'n aros am gyfnod byr.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – wedi gofyn am fanylion ychwanegol; derbyniwyd y manylion ac maent yn foddhaol gydag amodau.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Nid yw CNC yn gwrthwynebu gan ei bod yn anhebygol y bydd y prosiect yn effeithio'n andwyol ar ddiddordebau rhestredig gan gynnwys dim effaith andwyol ar yr AHNE; mae angen byffer rhwng y safle a'r ffos a dylai goleuadau gael eu lleoli fel bod y golau'n pwyntio i ffwrdd o'r ardal; awgrymwyd amod ynglŷn â mesurau osgoi rhesymol ar gyfer Madfallod Cribog.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd - mae'n anhebygol y bydd gosodiad y ddau adeilad rhestredig agosaf yn cael ei effeithio.

Mae ymyl y maes carafannau presennol o fewn 160m i'r AHNE ac mae'r elfen deitihiol arfaethedig o fewn 200m i'r AHNE. I'r gogledd-ddwyrain o'r safle mae llwybr cyhoeddus yn croesi rhan o safle'r cais tra bod llwybr arall wedi'i leoli i'r gogledd-orllewin ac o fewn yr AHNE. Nid yw'r safle yn weladwy iawn o'r ymyl arfordirol nac o Lôn Isallt ond mae'n weladwy o ardaloedd preswyl i'r gogledd a'r de.

Mae'r safle o fewn ardal cymeriad y dirwedd 2 – Ynys Gybi. Mae Asesiad Capasiti'r Dirwedd ar gyfer Ynys Môn, Gwynedd ac Eryri yn disgrifio sensitifrwydd yr ardal i garafannau sefydlog / parciau siale ac estyniadau fel canolig i uchel. O ran capasiti'r ardal mae'n nodi, 'tu allan i'r AHNE mae'n debyg mai capasiti cyfyngedig iawn sydd yno ar gyfer datblygiadau carafannau sefydlog/ parciau siale ac estyniadau, a byddant fel arfer yn cynnwys datblygiadau ar raddfa fechan iawn, sy'n bell o'i gilydd ac wedi'u lleoli'n dda.

Mae'n anhebygol y byddai effeithiau niweidiol ar yr AHNE oherwydd y topograffi ac ni fyddai unrhyw effeithiau ar yr arfordir neu'r lleoliadau sy'n union wrth ymyl.

O ran yr effaith ar y dirwedd, nodir fod yr ardal o sensitifrwydd Uchel i Ganolig a phan gaiff hynny ei gyfuno gydag asesiad o newid ar raddfa isel (positif a negyddol) byddai hynny'n arwain at effeithiau andwyol cymedrol ar y dirwedd ac ni fyddai hynny'n annerbyniol. Mae effeithiau gweledol ar ardaloedd sy'n agored i'r cyhoedd yn bennaf o'r hawliau tramwy cyhoeddus ac ardaloedd sy'n agored i'r cyhoedd mewn cymdogaethau preswyl. Byddai'r cynnig yn cyflwyno golygfeydd newydd o'r safle ac yn ymestyn golygfeydd tua'r dwyrain.

Mae'r cynnig yn cadw mwy o lystyfiant prysgwydd nac a fyddai wedi cael ei gadw dan y caniatâd blaenorol am gartref nyrsio ond serch hynny mae'r datblygiad carafannau wedi'i ledaenu dros arwynebedd mwy. Mae'n rhaid cydbwyso pa mor dderbyniol yw'r effeithiau gweledol yn erbyn yr effeithiau gweledol a fyddai'n deillio o'r caniatâd sy'n bodoli a gellir eu lleihau trwy dirlunio priodol. Darparwyd manylion ynghylch tirlunio ychwanegol ac maent yn dderbyniol cyhyd â bod amodau, gan gynnwys amod ar gyfer cytuno ar liw a gorffeniad unedau newydd yn y dyfodol.

Awdurdod Priffyrdd – Dim argymhellion.

Dŵr Cymru: Amodau safonol

Derbyniwyd 7 llythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a wnaed. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Diffyg cyfleusterau toiled / cawodydd ar y safle;
Pryderon ynghylch llifogydd a mynediad i'r ffos ddraenio; mae gwaith draenio blaenorol wedi effeithio ar dir cyfagos ac mae pryderon ynglŷn â sylfaeni;
Mwy o draffig a thagfeydd; materion diogelwch gan fod plant o Isallt Lodges a'r maes carafannau presennol yn mynd i'r ardaloedd gwyrdd gyferbyn â Isallt Lodges i chwarae;
Dechreuwyd gwaith cyn i'r cais gael ei gyflwyno;

Cynhaliwyd yr arolwg amgylcheddol tu allan i'r tymor;
Dinistro cynefinoedd planhigion ac anifeiliaid; llygredd sŵn yn ystod y dydd a gyda'r nos oherwydd y traffig a phreswylwyr;
Llygredd golau;
Bydd y datblygiad yn ymestyn ffurf adeiledig y pentref ac yn cyfrannu at newid cymeriad y pentref; Nid yw'r isadeiledd carthffosiaeth yn ddigonol i ymdopi;
Dim digon o fwynderau yn y pentref ar gael i ymdopi gyda nifer uwch yr ymwelwyr.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn dylid nodi, er bod y cais yn cynnwys estyniad ffisegol i'r safle, ni chynigir nifer uwch o unedau; mae ymestyn y safle'n ffisegol ar gyfer yr un nifer o garafannau ag a ganiatawyd eisoes yn annhebygol o gynyddu traffig; mae'r ffordd yn gul ond nid yw'r awdurdod priffyrdd yn nodi unrhyw wrthwynebiad; mae'r elfen deithiol yn cynnwys unedau teithiol a fydd yn aros ar y safle trwy gydol y flwyddyn felly mae'r traffig sy'n defnyddio'r ffordd yn debygol o gynnwys cerbydau preifat yn bennaf; mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac ecolegwyr y Cyngor yn fodlon gyda'r manylion ecolegol a gyflwynwyd; mae caniatâd blaenorol yn bodoli am gartref i'r henoed ar ran o'r safle – mae'r cynigon presennol yn caniatáu byffer i'r ffos ddraenio ar gyfer cynnal a chadw yn y dyfodol a gwella tirlunio'r safle; cynigir amodau mewn perthynas â goleuo; nid ystyrir y byddai'r effaith ar fwynderau i'r graddau y byddai'n rhaid gwrthod; mae'r Deddfau Cynllunio yn caniatáu cyflwyno ceisiadau ôl-weithredol. Mae'r cais yn cynnig defnyddio'r cyfleusterau toiled a chawodydd presennol gan nad oes cynnydd yn nifer yr unedau gyda'i gilydd ac mae cyfleusterau draenio cyffredinol ar gael

ar gyfer y carafannau. Roedd y cais yn cynnig defnyddio’r toiledau a’r cawodydd presennol oherwydd nid oes unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau ac mae carafanau’n gyffredinol â chyfleusterau draenio ynddynt.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C14Q/1: Cais i amrywio amod (01) ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C14T i ganiatáu tymor gwyliau 12 mis ar gyfer carafannau sefydlog a thymor gwyliau o 1 Mawrth tan 3 Ionawr ar gyfer carafannau teithiol ym Maes Carafannau Y Cliff, Lôn Isallt, Trearddur. Cymeradwywyd – 10/07.2013.

46C14R/1/LUC: Cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer defnydd presennol y tir i storio carafannau teithiol ar eu lleiniau trwy gydol y tymor pan fydd ar gau ym Maes Carafannau y Cliff, Lôn Isallt, Trearddur. CYMERADWYWYD TYSTYSGRIF DEFNYDD CYFREITHIOL – 25/11/2013.

46C86 Adeiladu cartref nyrsio ar dir ger Parc Isallt Trearddur. GWRTHODWYD – 02/04/87. CANIATAWYD YR APÊL 19/10/86.

46C86A/DA Cynlluniau manwl i adeiladu cartref nyrsio ar ran o dir ger Parc Isallt Trearddur. CYMERADWYWYD – 30/07/92.

46C86B Adnewyddu caniatâd 46C86A/DA, cynlluniau manwl i adeiladu Cartref Nyrsio ar ran o dir O.S. 0468 Parc Isallt, Trearddur. CYMERADWYWYD – 07/10.94.

46C86C Adnewyddu Caniatâd Cynllunio 46C96B i adeiladu cartref nyrsio ar dir OS 0468 Parc Isallt, Trearddur. CYMERADWYWYD – 09/12/99.

46C96D Cais amlinellol i godi cartref nyrsio ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar ran o dir OS 0468 Parc Isallt, Trearddur. TYNNWYD YN ÔL – 28.07.03.

46C86E Cais i amrywio amod 1 (amod yn cyfyngu’r amser) ar dderbyn rhybudd o gymeradwyaeth cyf. 46C86C (Adeiladu cartref nyrsio ar OS 0468 Isallt Bach, Trearddur) er mwyn caniatáu blwyddyn arall ar gyfer dechrau’r gwaith ar y safle yn OS 0468 Parc Isallt, Trearddur. TYNNWYD YN ÔL – 30/11/04.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae polisïau cynllunio yn caniatáu aildrefnu safleoedd carafannau presennol ac mae Polisi TO4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu ymestyn safle a chynyddu’r niferoedd os yw’r cynllun yn sicrhau gwelliant i’r safle cyfan yn gyffredinol. Ni chynigir cynyddu’r niferoedd fel rhan o’r cais ond cynigir estyniad ffisegol i’r safle er mwyn darparu gwell gosodiad i’r safle. Mae’r cais yn cynnwys gwaith plannu a thirlunio i wella edrychiad y maes carafannau presennol ac mae’n cynnwys cynigion manwl ar gyfer ardal estynedig y safle. Dylid nodi bod gan yr ardal a gynigir ar gyfer adleoli’r carafannau teithiol ganiatâd cynllunio eisoes ar gyfer cartref i’r henoed, y gellir ei ystyried fel sefyllfa wrth gefn. Nid yw’n glir a fyddai’r cartref fel y’i cymeradwywyd yn cwrdd â safonau gofal cyfredol neu a ydyw wir yn debygol y bydd yn cael ei ddatblygu. Mae’r safle ar gyfer y cartref fymryn yn llai o ran ôl-troed na’r cais cynllunio cyfredol ond nid yw’n darparu fawr o gamau lliniaru ecolegol na thirlunio. Byddai’r cynnig yn arwain at draffig ar y trac mynediad, o bosib yn ystod y dydd a’r nos, yn ogystal â’r potensial am aflonyddwch golau a sŵn.

Effaith Weledol ac Effaith ar y Tirlun: mae’r cynllun wedi cael ei ystyried yn fanwl a cheisiwyd cael cynigion ychwanegol i sicrhau gwelliant i edrychiad cyffredinol y safle cyfan. Mae’r safle yn estyniad i faes carafannau presennol ond mae’n cynnig trefniant sydd â dwysedd eithaf isel ac yn gwella

gosodiad gweddill y safle trwy ryddhau lle i adleoli unedau presennol. Ystyrir bod y cynigion tirlunio meddal a chaled yn addas ac nid ystyrir y bydd y cynllun yn creu effeithiau gweledol nac effeithiau eang i'r tirlun. Cynigir amod mewn perthynas â'r cynigion tirlunio a hefyd mewn perthynas â goleuo'r safle i sicrhau'r effaith leiaf bosib pan fydd hi'n tywyllu.

Effaith ar Ecoleg: Cefnogir y cais gan asesiad ecolegol. Ceisiwyd manylion ychwanegol er mwyn asesu'r cynigion yn llawn. Cyhyd â bod amodau, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol.

Effaith Trigianol: Mae trigolion a pherchnogion eiddo lleol wedi mynegi pryderon ynghylch effaith y cynnig ar fwynderau preswyl. Caiff pryderon eu mynegi ynglŷn â chynnydd yn y traffig, serch hyn nid oes unrhyw garafannau ychwanegol yn cael eu cynnig tu hwnt i'r nifer y mae caniatâd ar eu cyfer eisoes. Mae'r carafannau teithiol yn debygol o aros ar eu lleiniau trwy'r flwyddyn gyfan, felly mae unrhyw effaith traffig wedi'i gyfyngu i gerbydau preifat yn bennaf. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw bryderon. Cynigir amod mewn perthynas â goleuo i sicrhau na fydd effaith andwyol ar fwynderau nac effaith ar awyr y nos. Mae gan y safle ganiatâd presennol i ddatblygu ac ni ystyrir y byddai ymestyn y maes carfannau yn cynyddu sŵn ac aflonyddwch i'r fath raddau ac y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn estyniad derbyniol i'r safle i dir lle mae caniatâd cynllunio presennol am gartref gofal i'r henoed. Mae'r cynllun yn parchu gofynion polisi o ran ei effeithiau gweledol ac effeithiau ar y tirlun ac mae'n sicrhau gwelliant cyffredinol i'r safle cyfan.

8. Argymhelliad

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaiff nifer y carafannau parhaol (a fydd yn unol â'r diffiniad statudol o garafán fel mae wedi'i gynnwys yn y Ddeddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960 a Deddf Safleoedd Carafán 1968) fod yn fwy na 100 a ni chaiff nifer y carafannau teithiol fod yn fwy na 46. Ni chaniateir lleoli carafannau parhaol yn yr ardal sydd wedi'i dynodi â llinellau gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm i'r caniatad hwn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid lleoli'r unedau yn unol â dyluniad rhif 3966/8 A (200) 03 Adolygiad E and 3966/8 A (200) 01 Adolygiad F ac a gyflwynwyd ar 21/07/2015 o dan gyfeirnod cynllunio 46C14V/1. Ni chaniateir dechrau gwaith datblygu hyd nes bod atodlen ar gyfer lliw a gorffeniad unedau newydd wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(04) Bydd byw yn y carafannau teithiol a ganiateir drwy hyn yn cael ei gyfyngu i gyfnod o 11 mis sy'n cychwyn ar 1af Mawrth mewn unrhyw flwyddyn ac yn diweddu ar 31 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(05) Rhaid defnyddio'r carafannau ar y safle fel llety gwyliau yn unig ac ni cheir ar unrhyw amser eu defnyddio fel llety preswyl parhaol a rhaid i gofrestr o'r holl osodiadau/copïau o filiau cyfleustodau i berchnogion carafannau yn dangos prif lety arall, fod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

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

(06) Ni chaniateir lleoli unrhyw garafannau yn yr ardal sydd wedi'i lliwio'n wyrdd ar y cynllun ynghlwm i'r caniatâd hwn hyd nes bod y gwaith tirlunio a ddangosir ar ddarlun rhif 3966/8 A (200) 03 Diwygiad E a 3966/8 A (200) 01 Diwygiad F a gyflwynwyd ar 21/07/2015 dan gyfeirnod cynllunio 46C14V/1 wedi cael ei gwblhau. Ni chaiff unrhyw ran o'r datblygiad gychwyn hyd nes bod cynllun ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r gwaith tirlunio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(07) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol yn y safle neu ar ffiniau'r safle hyd nes bod cynllun goleuo'n cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Caiff y cynllun ei ddylunio a'i sicrhau nad oes unrhyw olau o'r safle yn llifo dros y ffiniau neu i awyr y nos. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) Rhaid i'r datblygiad ddigwydd yn unol â'r argymhellion yn yr Arolwg Cam 1 Cynefinoedd Rhywogaethau a Warchodir ar gyfer Maes Carafannau Cliff Apartments (Jane Walsh, Awst 2014). Er gwaethaf yr argymhellion hynny, ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes bod cynllun o fesurau osgoi rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a diogelu unrhyw rywogaeth a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle.

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

This page is intentionally left blank

8.1 Ceisiadau'n Economaidd Economic Applications

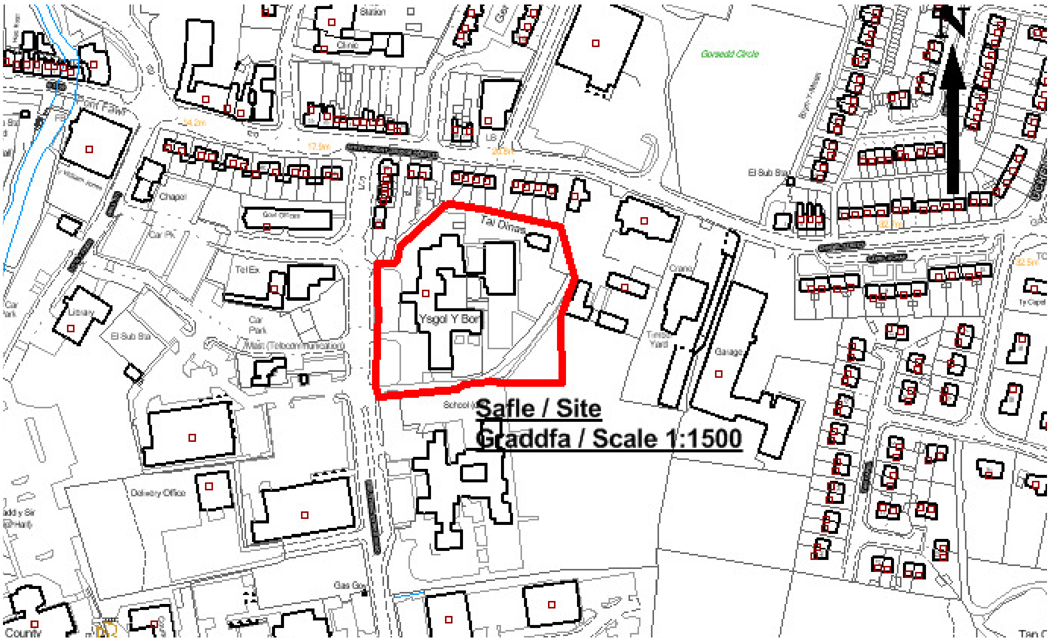
Rhif y Cais: **34C687/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Jeff Williams

Cais llawn ar gyfer codi 63 o fflatiau ar gyfer Cynllun Gofal Ychwanegol ar dir y cyn / Full application to erect 63 Extra Care Scheme apartments on the site of the former

Ysgol y Bont School, Industrial Estate Road, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/0215

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n cynnwys tir sy'n eiddo i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Defnydd
Mae hwn yn gynnig am 63 o fflatiau gofal ychwanegol gyda chyfleusterau cymuneol cysylltiedig gan gynnwys lolfa, bwyty/caffi gyda gofod amlddefnydd, storfa 'buggy', ystafell olchi dillad, toiled cynorthwyedig, siop trin gwallt a gerddi cymunedol.

Bydd y cynnig dan sylw yn darparu llety gyda gofal wrth law i breswylwyr sydd mewn angen o'r fath. Mae'r cynllun wedi'i ddylunio i wasanaethu anghenion penodol y gymuned leol nawr ac yn y dyfodol, ac o'r herwydd bydd tenantiaid y dyfodol ar gyfer y datblygiad hwn yn cael eu dethol o/gan Ynys Môn a Thai Pennaf, yn seiliedig ar feini prawf sy'n ymwneud ag oedran ac anghenion byw â chymorth. Bydd panel yn penderfynu pwy sy'n gymwys i symud i'r cynllun hwn, a bydd y panel hwn yn cynnwys swyddogion o'r Gwasanaethau Cymdeithasol a'r Gwasanaeth Tai a byddant yn asesu pobl yn seiliedig ar eu hanghenion gofal. Rhagwelir y bydd y landlord cymdeithasol cofrestredig, Pennaf, yn cynnig tenantiaeth i'r person cymwys gan ddefnyddio cytundeb tenantiaeth sicr safonol.

Bydd un rhan o'r cynllun yn agored i'r cyhoedd (yr Hyb Cymunedol), a bydd y rhan hwn o'r cynllun yn cynnwys y caffi ac ystafell amlddefnydd. Y nod yw darparu gwasanaethau, gwybodaeth a chyfleoedd cymdeithasol o fewn y cynllun i breswylwyr a phobl o'r gymuned iddynt gael mynediad atynt. Gallai rhai enghreifftiau gynnwys dosbarthiadau atal codymau, gwersi TG, sesiynau ar reoli dyled, boreau coffi, gwasanaethau cyfeirio ac ati.

Y safle
Mae'r safle oddeutu 200m tu allan i ardal Gadwraeth Llangefni o fewn ardal o ddefnyddiau cymysg. Mae ffin ogleddol y safle yn ffinio â datblygiadau preswyl ar hyd Stryd y Bont. I'r de a'r dwyrain mae'r ardal yn mynd yn fwy diwydiannol a masnachol ei natur. I'r dwyrain mae'r safle yn ffinio ag adeiladau sy'n gysylltiedig â diwydiant ysgafn.

Mae'r safle datblygu ei hun yn cynnwys oddeutu hanner y cyn safle ysgol a oedd yn cynnwys nifer o adeiladau allanol cymunedol (ar y rhan o'r safle sy'n weddill).

Y bwriad yw cael adeiladau sy'n rhannol ddeulawr, rhannol dri llawr, ar ffurf iard agored o gwmpas gardd gymunedol. Mae'r rhan fwyaf o'r adeilad wedi'i osod ar y lefel daear uwch sy'n ymestyn i'r gorllewin, ac mae newid yn lefelau'r tir yma yn galluogi creu llawr daear is hefyd. Bydd y maes parcio i'r gogledd o'r safle lle bydd 35 lle parcio yn cael eu darparu.

Ceir mynediad i'r safle trwy Ffordd y Stad Ddiwydiannol. Mae'r ffordd fynediad hon yn mynd heibio dwyrain yr adeilad ac wedyn heibio'r gogledd lle bydd y llefydd parcio yn cael eu darparu ynghyd â'r man troi, pwynt masnach/gwasanaeth ac ardal finiau.

2. Mater(ion) Allweddol

i Cyd-destun polisi/lleoliad
ii Angen
iii Mwynder gweledol/preswyl
iv Materion priffyrdd

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisïau Strategol 1 a 5
A2 Tir ar gyfer tai
A9 Tai Fforddiadwy
A10 Tai Gwarchod
D32 Tirweddu
FF12 Parcio
D4 Gosodiad a Dyluniad
B1 Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Polisi Cyffredinol
26 Parcio Ceir
42 Dyluniad
48 Meini Prawf Codi Tai
49 Pentrefi Diffiniedig
51 Safleoedd Mawr

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Rhan 1 Polisi 3 Iaith a Diwylliant
Rhan 1 Polisi 4 Trafnidiaeth Integredig a Lleoliad y Datblygiad
GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dylunio
TR10 Parcio
HP3 Datblygiadau Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
HP7 Tai Fforddiadwy
HP11 Cartrefi Preswyl a Nysrio
SG6 Dŵr Wyneb

Canllawiau Cynllunio Atodol
Tai Fforddiadwy
Safonau Parcio
Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru
NCT 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy
NCT 12 Dyluniad
NCT 18 Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol Dim sylwadau

Cyngor Tref Dim Sylwadau

Dŵr Cymru Amod

Wales and West Utilities Sylwadau mewn perthynas â chyfleustodau sy'n bodoli – efallai y bydd angen newid eu llwybr.

Draenio sylwadau ynglŷn â dŵr wyneb.

Iechyd yr Amgylchedd yn tynnu sylw at Deddf Adeiladu 1984 a'r potensial am niwsans sŵn.

Priffyrdd Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru Dim gwrthwynebiad

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr wedi'i dderbyn yn nodi pryderon mewn perthynas â symud yr arhosfan bws bresennol, a sŵn ac aflonyddwch o'r arhosfan bws bresennol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Y safle yw cyn safle Ysgol y Bont. Nid ystyrir bod unrhyw hanes cynllunio diweddar yn berthnasol i'r cynllun hwn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleoliad
Mae'r safle wedi'i leoli yn union gerllaw canol tref Llangefni lle mae'r holl gyfleusterau o fewn pellter cerdded. Yn fwy na hyn, mae gwasanaethau bws ar gael yn union gerllaw a fydd yn galluogi preswylwyr i deithio i lefydd eraill.

O ystyried yr uchod a chan gofio fod y safle o fewn ffiniau'r anheddiad, ystyrir bod y lleoliad yn bodloni'r profion cynaladwyedd ar gyfer datblygiad o'r fath.

Angen
Comisiynwyd asesiad anghenion yn 2013 ac roedd y canfyddiadau o'r adroddiad hwn yn rhagweld yr hyn a ganlyn ar gyfer dalgylch Llangefni:

- Bydd y boblogaeth dros 75 oed yn cynyddu 84% rhwng 2013 a 2033;
- Yn Llangefni, mae angen am 80 uned o dai gofal ychwanegol (gan gynnwys 9 uned ar gyfer dementia) yn 2013, ac eto mae potensial i hyn gynyddu yn yr 20 mlynedd nesaf.
- Bydd nifer y cleientiaid gofal cartref yn dyblu (ar sail y meini prawf cymhwyster presennol) rhwng 2013 a 2033.

Mae data darpariaeth gwasanaethau gofal cymdeithasol yn dangos:

- Ym mis Mawrth 2014, roedd 32 o breswylwyr Cefni sydd dros 65 mlwydd oed mewn gofal preswyl.
- Yn 2013/14, roedd 108 o breswylwyr Cefni yn derbyn gofal cartref.
- Roedd y mwyafrif llethol (87% yn Cefni) unai'n berchen-ddeiliaid neu'n denantiaid preifat.

Roedd nifer y lleoliadau gofal preswyl a phecynnau gofal cartref yn 2013/14 yn Llangefni yn uwch na'r galw a ragwelwyd am dai gofal ychwanegol yn yr ardal hon, sy'n awgrymu bod digon o angen am ofal i gynnal datblygiad tai gofal ychwanegol. Byddai'r rhain yn cymryd lle cartrefi gofal preswyl presennol

sy’n eiddo i’r Cyngor a byddent yn gweithio ar y cyd â gwaith arall i ddatblygu asedau sy’n bodoli, megis Tai Gwarchod, a mentrau newydd yn ogystal, megis Hybiau yn y Gymuned.

Amwynder
Mae’r cais wedi cael ei graffu trwy’r broses cyn gwneud cais ac ystyrir fod dyluniad a graddfa’r cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Hefyd, oherwydd gosodiad a lleoliad tai eraill yn y cyffiniau nid ystyrir y bydd y datblygiad yn peri niwed diangen i fwynderau deiliaid y tai hyn gerllaw.

Priffyrdd
Nid yw’r Awdurdod Priffyrdd wedi nodi unrhyw wrthwynebiad i’r cynllun cyhyd â bod amodau’n cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd fel y nodir isod.

7. Casgliad

Ystyrir y bydd y cynigion yn darparu cyfleuster y mae galw mawr amdano, ar ffurf ac mewn lleoliad sy’n gweddu i’r datblygiad hwn.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn gwbl unol â’r cynllun a gyflwynwyd ar y 13/08/2015 o dan gais cynllunio rhif 34C687/ECON

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

(04) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno’n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon â’r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

(05) Bydd deiliadaeth y fflatiau y rhoddir caniatâd cynllunio iddynt yma wedi’i chyfyngu i:

a) Berson sy’n 60 mlwydd oed neu hŷn ac i ŵr/gwraig, partner sifil neu berthynas ddibynnol i’r person hwnnw;
b) Person o unrhyw oedran sydd gan gynllun gofal personol (gofal yn cael ei ddarparu gan dîm gofal personol ar y safle) oherwydd rhesymau iechyd neu angen cymdeithasol ac i ŵr/gwraig, partner sifil neu berthynas ddibynnol i’r person hwnnw.

(06) Ac eithrio gwaith dymchwel i'r adeiladau presennol ar y safle, ni chaniateir dechrau unrhyw ran o'r datblygiad hyd nes y cynhelir arolwg sŵn er mwyn pennu'r lefelau sŵn ar gyfer y dydd a'r nos, a bod adroddiad manwl o ganfyddiadau'r arolwg ynghyd â chynllun manwl o fesurau lliniaru sŵn neu inswleiddio sŵn wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r mesurau a gymeradwyir yn llawn cyn i'r preswylydd cyntaf symud i'r datblygiad / cyn defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf.

(07) Bydd raid cyflwyno datganiad dull a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig iddo er mwyn tynnu'r llawr caled presennol ger y coed a gedwir.

(08) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bod cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun ddarparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr o'r tir a rhaid iddo gynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr o'r tir trwy dulliau cynaliadwy. Wedi hynny bydd raid gweithredu'r cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r preswylydd cyntaf symud i'r datblygiad ac ni chaniateir i ragor o ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio o'r tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

(09) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddigwydd gan gynnwys unrhyw waith dymchwel hyd nes y cyflwynir cynllun rheolaeth adeiladu neu ddatganiad dull adeiladu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac y cânt eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid glynu at y cynllun/datganiad a gymeradwywyd trwy gydol y cyfnod adeiladu a rhaid iddo gynnwys:

- **Oriau Gweithio**
- **Tir Llygredig**
- **Trin pridd**
- **Rheoli'r Amgylchedd Dŵr**
- **Ecoleg**
- **Sŵn a Dirgryniad**
- **Llwch ac Ansawdd yr Aer**
- **Rheoli Traffig Adeiladu**
- **Gwarchod coed a llwyni nad ydynt i fod i gael eu tynnu**

Bydd raid gweithredu'r cynllun trwy gydol y gwaith datblygu.

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

10.1 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

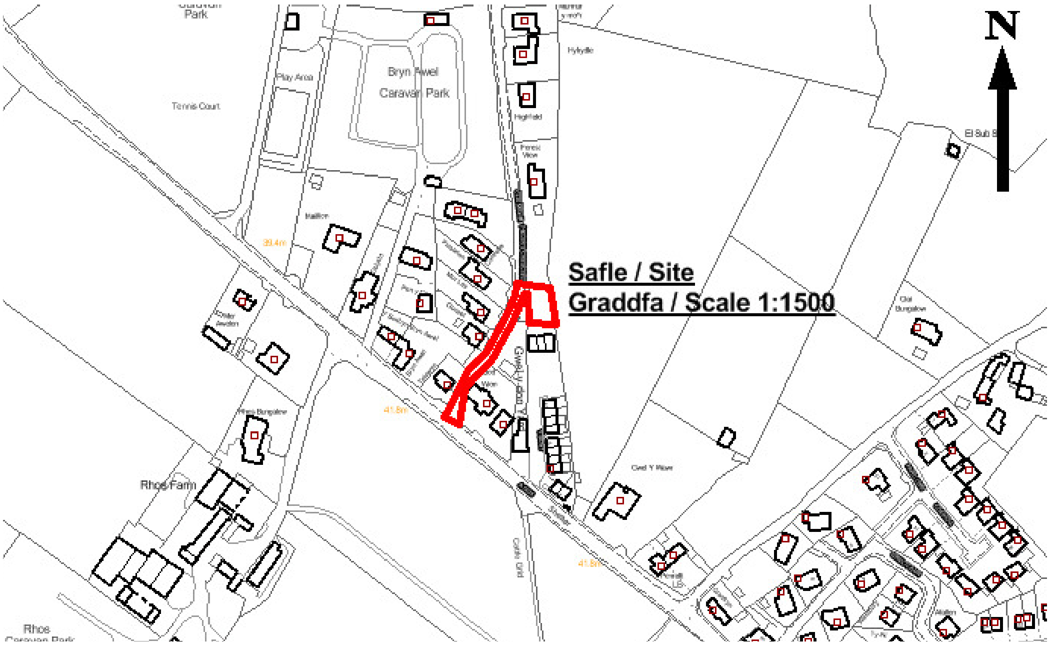
Rhif y Cais: **42C237** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Alan Foster

Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger/Full application for the erection of a dwelling on land opposite

Plas Tirion, Helen's Crescent, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n tynnu'n groes ond yr argymhelliad yw caniatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Y bwriad yw codi byngalo un llawr.

Mae'r safle wedi ei leoli ger y datblygiad "Sidings" a adeiladwyd yn ddiweddar ym Mhentraeth. Ceir mynediad o'r safle i Helens Crescent.

2. Mater(ion) Allweddol

Polisi
Priffyrdd
Mwynderau

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Lleoliad Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai
Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Policy HP4 – Pentrefi

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol – Dim sylwadau

Cyngor Cymuned – Wedi ei or-ddatblygu eisoes, gwrthwynebiadau lleol, cwestiynau ynglŷn â pherchnogaeth.

Priffyrdd – Amodau

Draenio – Sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol – Dim gwrthwynebiad, a sylwadau.

Mae'r sylwadau a nodwyd mewn gohebiaeth a dderbyniwyd yn cynnwys:

Bydd y datblygiad yn creu peryglon ar y brifffordd
Nid yw'r ymgeisydd yn berchen y fynedfa
Ni chaniatawyd y fynedfa'n flaenorol
Efallai y bydd ceisiadau eraill yn dilyn
Bydd yn achosi difrod i'r ffordd
Nid oes gan yr ymgeisydd hawl tramwy

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Rhoddwyd caniatâd i'r safle cyfagos "The Sidings" am 13 o anheddau ar 29/10/13 dan gyfeirnod 42C231.

42C237A/LUC Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon i'w ddefnyddio fel iard adeiladwr/storfa – cymeradwywyd.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffin yr anheddiad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ond mae tu mewn i'r ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol. Oherwydd y pwysau a roddir i'r CDU, ystyrir fod y cynigion yn dderbyniol yn nhermau defnydd tir.

Mae'r safle wedi'i leoli ger datblygiad newydd ac mae anheddau gyferbyn â'r safle ar ochr arall y ffordd fynediad. Fodd bynnag, o ystyried y pellter o'r anheddau o amgylch nid ystyrir y bydd yr annedd newydd yn peri unrhyw niwed i fwynderau deiliaid yr anheddau hynny.

Yn ogystal, nid ystyrir y bydd byngalo yn y lleoliad hwn yn niweidiol i gymeriad/edrychiad gweledol y cyffiniau.

O ran y fynedfa a chreu traffig, mae tystysgrif cyfreithlondeb wedi cael ei gymeradwyo sy'n sefydlu bod y safle'n cael ei ddefnyddio'n gyfreithlon fel iard adeiladwr/storio. Gan gofio bod hyn wedi ei dderbyn ystyrir na fyddai'r defnydd arfaethedig yn creu unrhyw symudiadau cerbyd ychwanegol a fyddai'n fwy na'r defnydd y gellir ei wneud o'r tir.

7. Casgliad

Mae'r cynigion yn dderbyniol yn nhermau polisi defnydd tir, mwynderau a chreu traffig/y fynedfa.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr â'r cynllun a gyflwynwyd (2) cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa'n glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

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

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

(04) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Bydd raid cwblhau'r datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynlluniau, y trawstoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau a osodwyd.

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, cyhyd â na fydd y newidiadau'n effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

10.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

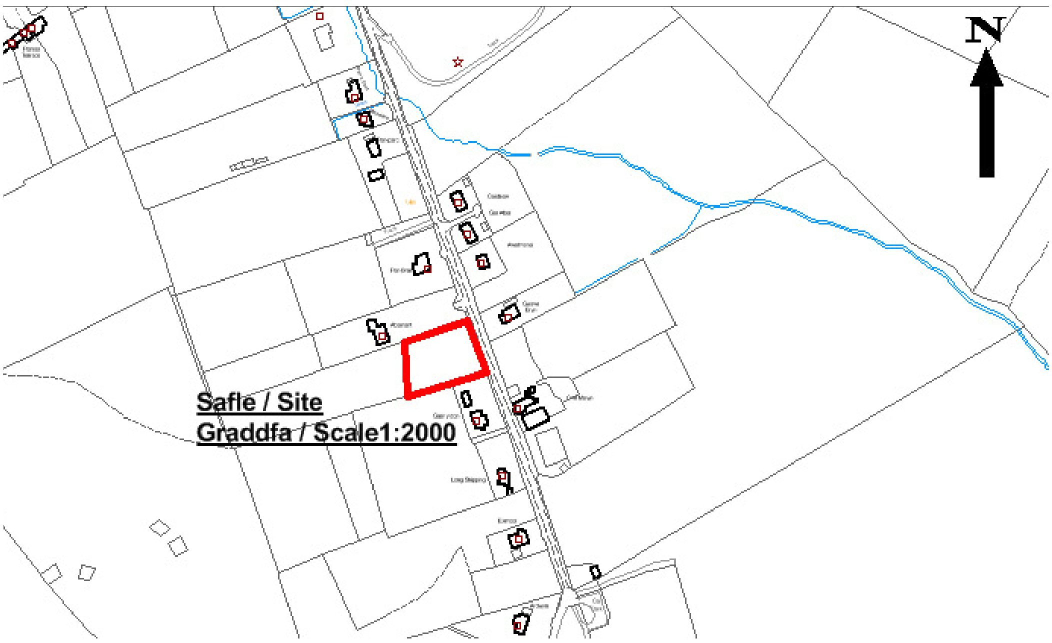
Rhif y Cais: **45C207J** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Mick Collins

Cais llawn ar gyfer codi annedd gyda garej ar wahan ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling and a detached garage together with the construction of a vehicular access on land at

Ynys Hafan, Pen Lon



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor fel cais sy'n groes i Gynllun Lleol Ynys Mon ond fel un all gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir safle'r cais ym Mhenlon yn Niwbwrch. Mae'r safle rhwng dau dy ac mae anheddau ar ochr arall y ffordd. Mae'r rhan fwyaf o'r anheddau yn rhai unllawr neu ddormer.

Mae'r cynnig yn gais llawn i godi annedd a garej ar wahân ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Mae'r annedd arfaethedig wedi'i rhannu'n ddwy ran, gydag adran unllawr fodern a chyfoes gyda tho heb bigyn, a bydd y rhan hon yn darparu'r ystafelloedd gwely, ac adran ddormer a fydd yn darparu'r llety byw, y gegin ac ystafell wely ychwanegol. Bydd coridor unllawr yn cael ei adeiladu rhwng y ddwy ran.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn un derbyniol o ran polisi, dyluniad ac effaith ar yr ardal leol a mwynderau'r tai gerllaw.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 - Polisi Cyffredinol
30 - Tirlunio
48 - Meini Prawf Datblygu Tai
53 - Tai yng Nghefn Gwlad.
30 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A2 - Tir ar gyfer Tai
A3 - Datblygu Tai Newydd
A6 - Anheddau Newydd Mewn Cefn Gwlad Agored
D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
D4 - Lleoliad, Safle a Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 - Dylunio
HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad
EN2 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, Cyng. P Rogers - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol, Cyng. A Griffith - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru - Argymell cymeradwyaeth amodol

Priffyrdd – Argymell cymeradwyaeth amodol – un o'r amodau yw bod rhaid cyflwyno cynllun rheoli traffig manwl i'w gymeradwyo yng nghyswllt y traffig adeiladu. Nid ystyrir fod yr amod hwn yn angenrheidiol gan fod digonedd o le oddi mewn i'r safle ar gyfer y cerbydau a'r peiriannau yn ystod y cyfnod adeiladu.

Draenio – Sylwadau safonol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3^{ydd} Medi, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn un llythyr gyda sylwadau. Mae'r prif faterion sy'n cael eu codi fel a ganlyn:

i) Mae'r ffurflen gais wedi cael ei chwblhau'n anghywir gan fod ffos yn rhedeg ar hyd ffin y safle ac mae coed i'w cael ar hyd ffin y safle.

ii) Afonwyd copi o'r llythyr ymlaen at yr asiant ac mae cynllun safle diwygiedig wedi'i gyflwyno sy'n dangos cwrs presennol y ffos a'r coed sy'n bresennol ar y safle.

iii) Codwyd materion eraill hefyd ynglŷn â'r ffaith fod enw'r eiddo sy'n ffinio â'r safle yn anghywir ar y cynllun lleoliad, fodd bynnag mae'r ymgeisydd wedi diwygio'r cynllun ac wedi cywiro manylion yr eiddo cyfagos.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C207: Codi annedd ar ran o dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Nibwrch. Gwrthodwyd – 10.03.94

45C207A: Codi adeilad amaethyddol ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Tynnwyd y cais yn ôl – 26.05.04

45C207B: Codi annedd ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 12.09.94 (Gwrthodwyd Apêl – 07.02.95)

45C207C: Caniatâd ar gyfer datblygiad amaethyddol ar gyfer codi adeilad cynnal a chadw coetir ym Meithrinfa Coetir Crud Awel, Penlon, Niwbwrch. Angen caniatâd – 06.08.96

45C207D: Codi adeilad cynnal a chadw coetir ym Meithrinfa Coetir Crud Awel, Penlon, Niwbwrch. Caniatawyd – 06.06.97

45C207E: Cadw carafan a leolwyd ar gyfer llety dros dro yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 04.12.98

45C207F: Cais cynllunio amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 13.03.02

45C207G - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Abernant, Penlon, Niwbwrch – Caniatawyd 09/03/12

45C207H/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) a (03) o ganiatâd cynllunio rhif 45C207G (cais amlinellol ar gyfer godi annedd) er mwyn ymestyn amser y caniatad ar dir ger Abernant, Penlon – Caniatawyd 18/05/2015

45C207K/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd gyda garej arwahan ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ynys Hafa, Penlon, Niwbwrch - Dim angen asesiad 07/09/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Ystyrir bod safle’r cais yn y cefn gwlad yn unol â darpariaethau Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, fodd bynnag fe’i nodir fel Pentrefan a Chlwstwr yn y Cefn Gwlad dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Erys y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn ystyriaeth gynllunio o bwys oherwydd iddo gael ei sgriwtineiddio mewn Ymchwiliad Cyhoeddus a’i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygydd yn 2004.

Mae safle’r cais yn ‘safle mewnlenwi’ sydd union gerllaw y rhan honno o’r pentrefan gwledig sydd wedi ei ddatblygu yn unol â’r ddarpariaeth ym Mholisi HP5.

Mae egwyddor y datblygiad o’r herwydd yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth o bwys sy’n cario cryn bwysau.

Dyluniad – Mae’r eiddo o amgylch yn gymysgedd o adeiladau unllawr neu ddormer, gyda chymysgedd o ddyluniadau modern a thraddodiadol. Mae’r cynnig o ddyluniad modern a chyfoes, ac yn cyd-fynd â’r cais mae datganiad o gyfiawnhad ynghylch sut penderfynwyd ar ddyluniad yr eiddo gyda lluniau’n dangos beth fydd yn weladwy o fannau cyhoeddus. Ystyrir bod y dyluniad a’r defnyddiau a ddefnyddir i adeiladu’r annedd yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae’r cynnig yn cydymffurfio â’r canllawiau sydd wedi’u cynnwys yn y ddogfen o’r enw Canllaw Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, o ran y pellteroedd rhwng anheddau presennol a rhai arfaethedig. Mae’r safle hefyd wedi’i guddio o olwg yr eiddo cyfagos twy’r sgrinio sy’n bodoli eisoes ar hyd ffin y safle.

Yr Effaith ar y Tirlun Lleol – Lleolir safle’r cais mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae’n ddynodiad statudol sy’n cydnabod pwysigrwydd y dirwedd o safbwynt ansawdd a chadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad ardal yn AHNE yw gwarchod a gwella ei harddwch naturiol. Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i roi ystyriaeth i ddibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy’n cael effaith ar AHNE gael eu gwneud yn y lle cyntaf er budd cadwraeth harddwch naturiol.

Fel y dywedir uchod, ystyrir bod y dyluniad a'r deunyddiau a ddefnyddir ar gyfer adeiladu'r annedd yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac o'r herwydd, nid ystyrir y byddant yn cael effaith andwyol ar y tirlun o amgylch.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn groes i bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblgu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod dyluniad yr annedd yn dderbyniol ac ni chaiff y cynnig effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd, ac ni fydd ychwaith yn peri effaith weledol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

8. Argymhelliad

Caniatáu.

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni cheir gwared ar unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 30 Awst oni bai bod ecolegydd cymwys wedi siecio'r safle am bresenoldeb adar yn nythu ac wedi ardystio nad oes unrhyw adar yno. Os canfyddir bod adar yn nythu yno, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd y cywion wedi gadael y nyth.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw adar a all fod yn nythu ar y safle.

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cymeradwyo fel arall ar bapur.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r amgylchedd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 43 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) 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 Brifford 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.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Brifford sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. 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.

Reason: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, oni bai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.

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.

11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

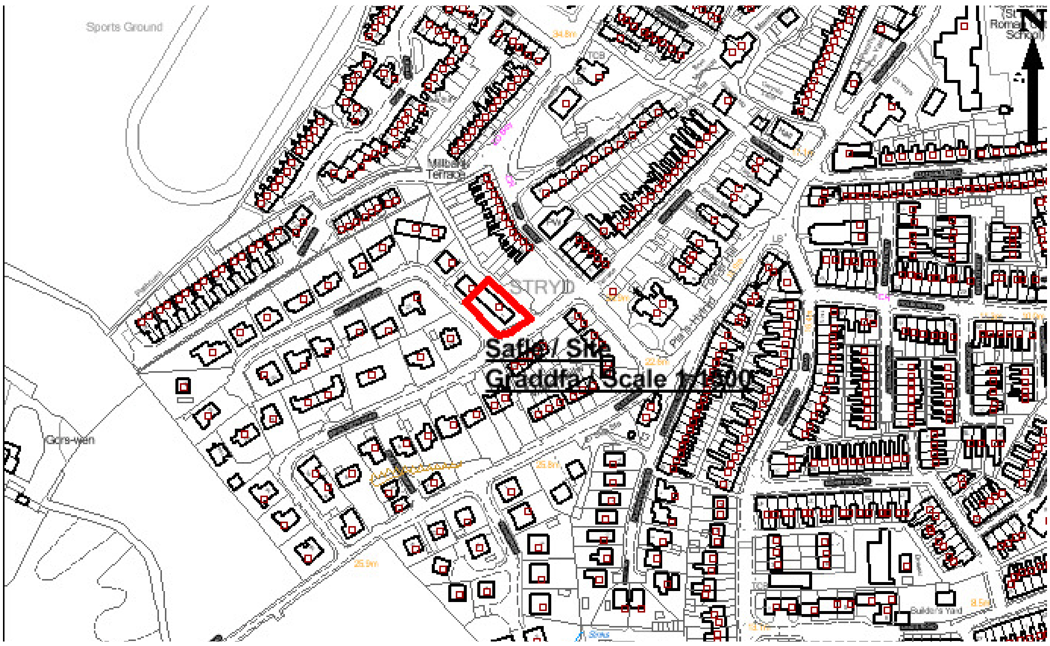
Rhif y Cais: **19C895E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Millbank Community Centre

Cais llawn i ddymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi canolfan cymuned newydd yn ei le yn / Full application for the demolition of the existing building together with the erection of a new community centre in its place at

Millbank Community Centre, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn aelod o'r Awdurdod.

Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 yn y cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ardal Millbank yng Nghaergybi.

Mae'r cais yn un i ddymchwel y ganolfan gymunedol bresennol a chodi un newydd yn ei lle.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw lleoliad a dyluniad y ganolfan gymunedol newydd yn dderbyniol a'r effaith ar fwynderau.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 - Dyluniad
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Hughes – Datgan diddordeb

Aelod Lleol Jeff Evans - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Draenio - Mae safle'r datblygiad mewn ardal a wasanaethir gan garthffosydd cyhoeddus cyfun a dylid ymgynghori gyda Dŵr Cymru.

Priffyrdd – Bydd amod cynllun Rheoli Traffig yn cael ei gynnwys yn y rhybudd o benderfyniad.

Dwr Cymru – Amodau safonol ynghylch carthffosydd cyhoeddus.

Heddlu Gogledd Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau gan gymdogion yn ystod yr ymgynghoriad cyntaf oedd 02/07/2015. Yn ystod y cyfnod hwn, derbyniodd yr adran 4 o lythyrau; mynegwyd pryderon mewn 3 ohonynt ac roedd un yn cefnogi.

Eu pryderon oedd:

- Mae'r datblygiad arfaethedig yn agos at ffin 2 Ffordd Bryn Gwyn
- Colli goleuni i ffenestr yr ystafell fyw yn 2 Ffordd Bryn Gwyn
- Problemau parcio

Yn wyneb yr uchod, nodwyd y pryderon a derbyniodd yr adran hon gynlluniau diwygiedig ar 04/09/2015 ac anfonwyd rhybudd arall mewn perthynas â'r cais. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/10/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr wedi dod i law yn yr adran. Roedd yn ailadrodd y pryderon a fynegwyd eisoes ynghylch parcio.

O ran problemau parcio, roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn ystyried gosod amod ar gyfer Rheoli Traffig yn ystod y cyfnod adeiladu. O ran problemau parcio unwaith yr oedd yr adeilad wedi'i gwblhau, ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar barcio oherwydd mae'r adeilad yn cael ei ddefnyddio fel canolfan gymunedol ar hyn o bryd a byddai'r adeilad newydd hefyd yn cael ei ddefnyddio fel canolfan gymunedol. Mae llecyn parcio bychan ar gael rhwng y ganolfan gymunedol a Pump Street.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C895/AD - Gosod hysbystwrdd i'r gymuned yn y Senior Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 20/01/2005

19C895A - Cais i leoli portacabin dros dro yn y Senior Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 25/03/2005

19C895B - Adnewyddu caniatâd cynllunio dros dro 19C895A ar gyfer lleoli "portacabin" ar dir yn ySeniors Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 14/03/2007

19C895C - Cais i adeiladu ramp anabl o flaen ySenior Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 04/02/2009

19C895D - Cais i adnewyddu caniatâd dros dro ar gyfer lleoli portacabin ar gyfer ystafelloedd cyfrifaduron cymundeol yn y Millbank Senior Citizens Club Caergybi Caniatáu 12/03/2009

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cais yn un i ddymchwel y ganolfan gymunedol bresennol ynghyd â chodi canolfan gymunedol newydd yn ei lle. Mae’r cynllun arfaethedig wedi cael ei ddiwygio ac mae lleoliad y ganolfan gymuned wedi cael ei droi a’i symud ymhellach draw o 2 Ffordd Bryn Gwyn. O’r herwydd, ni fydd 2 Ffordd Bryn Gwyn yn colli goleuni i ffenestr yr ystafell fyw i’r graddau y byddai hynny’n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae digon o le ar safle’r cais ar gyfer y cynllun arfaethedig. Bydd dyluniad newydd y ganolfan gymunedol yn adeilad siâp ‘T’ gyda tho crib.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at edrych drosodd oherwydd mae’r ffenestri newydd dyn wynebu’r cae gwag a ffordd y stad. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol.

Rhoddir amodau ar y rhybudd o benderfyniad i sicrhau na fydd parcio a storio deunyddiau’n cael effaith ar y ffordd fawr.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar y mwynderau cyfagos nac ar unrhyw eiddo cyfagos i’r graddau y byddai hynny’n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae’r pryderon a godwyd gan ddeiliaid eiddo cyfagos wedi cael eu nodi a’u cymryd i ystyriaeth wrth wneud y penderfyniad hwn.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

(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) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd Cynllun Rheoli Traffig llawn a chynhwysfawr yn cynnwys:-
i. Parcio ar gyfer gweithwyr ar y safle ac ymwelwyr
ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu’r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau yn cael ei gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo’n unol â’r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 04/09/2015 o dan gais cynllunio rhif 19C895E.

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.

11.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

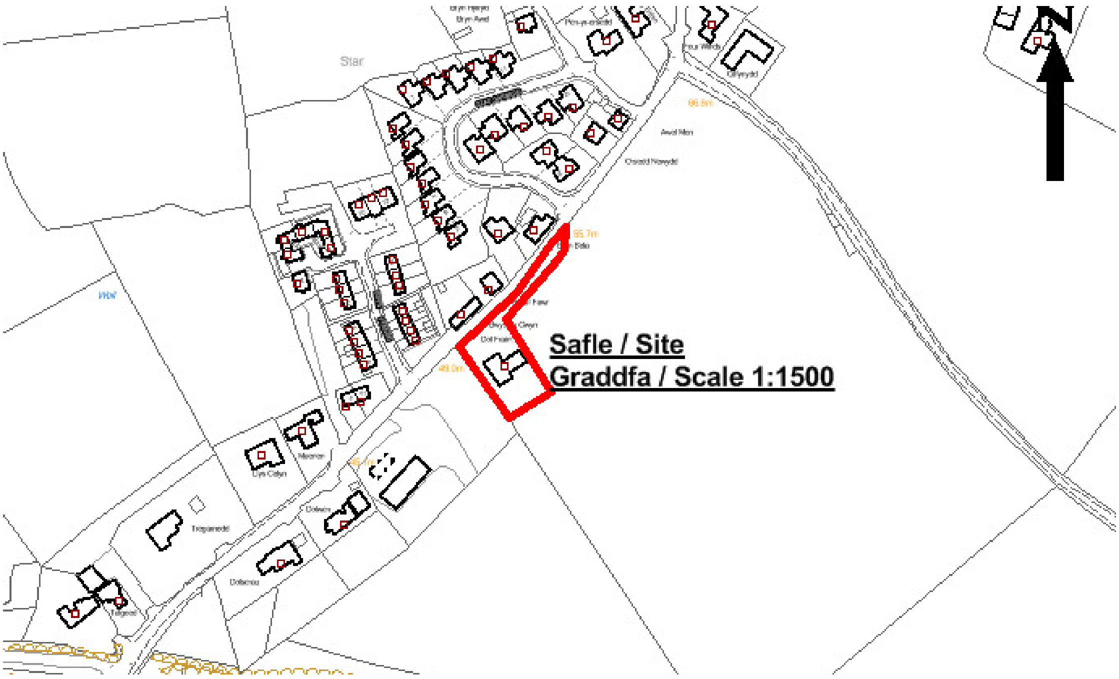
Rhif y Cais: **41C113C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr John Foulkes

Cais llawn ar gyfer creu mynedfa i gerbydau a chau y fynedfa bresennol ar dir yn / Full application for the construction of a vehicular access and the closure of existing access on land at

Dol Fraint, Star



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (BWG)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod o staff sy'n gweithio yn yr Adran Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd yn y Cyngor Sir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu mynedfa i gerbydau a chau'r fynedfa gyfredol ar dir yn Dôl Fraint, Star.

2. Mater(ion) Allweddol

- Diogelwch y Briffordd
- Mwynderau
- Yr Effaith ar y Dirwedd

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 2 – Tirlun

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Amgylchedd
Polisi FF1 – Cynhyrchu Mwy o Draffig

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Policy EN1 – Cymeriad y Dirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu oherwydd bod y ffordd yn gul a bod y fynedfa bresennol yn ddiogelach.

Aelod Lleol (Y Cyng. Alun Mummery) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Y Cyng. Meirion Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Y Cyng. Jim Evans) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid

eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 4 Tachwedd 2015. Ni chafwyd unrhyw ymatebion ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

41C113 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir gyferbyn Bwthyn Gwyn, Star. Caniatau 10/02/06

41C113A/DA - Cais manwl ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger Dolwen Outbuildings, Star. Caniatau 10/09/07

41C113B - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir gyferbyn a Refail Fawr, Star. Diffyg penderfyniad. Apêl wedi'i gwrthod 18/02/09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Materion Priffyrdd

Mae'r Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu am y rhesymau a ganlyn:-

Mae'r ffordd yn rhy gul, ac mae'r fynedfa bresennol yn ddiogelach.

Fodd bynnag, ymgynghorwyd gyda'r Adran Briffyrdd sydd wedi dweud eu bod yn fodlon gyda'r cynnig os bydd amodau priodol yn cael eu gosod.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Y brif ystyriaeth yn yr achos hwn yw diogelwch y briffordd ac mae Adran Briffyrdd y Cyngor yn fodlon gyda'r cynnig ar yr amod y dilynir yn gaeth y cynlluniau diwygiedig a dderbyniwyd ar 5 Hydref 2015.

8. Argymhelliad

Cymerawdyo'r cais gyda'r amodau a ganlyn:

(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 gosod ac adeiladu'r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun diwygiedig a gyflwynwyd ar 05/10/2015 cyn cychwyn ar y defnydd a gymeradwyir yma, a bydd raid ei chadw'n glir wedyn a sicrhau nad oes unrhyw rwystrau parhaol arni a dim ond ei defnyddio i bwrpas cael mynediad

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

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

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

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl a'r anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(05) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd sirol. Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i mewn i unrhyw annedd hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl a'r anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 05/10/15 o dan cais cynllunio rhif 41C113C.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Gwybodaeth
Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol Datblygu Cynaliadwy yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Briffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu'r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.

Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio.

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

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol - Dyluniad

Nodyn Cygor Technegol 18 - Priffyrdd

11.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

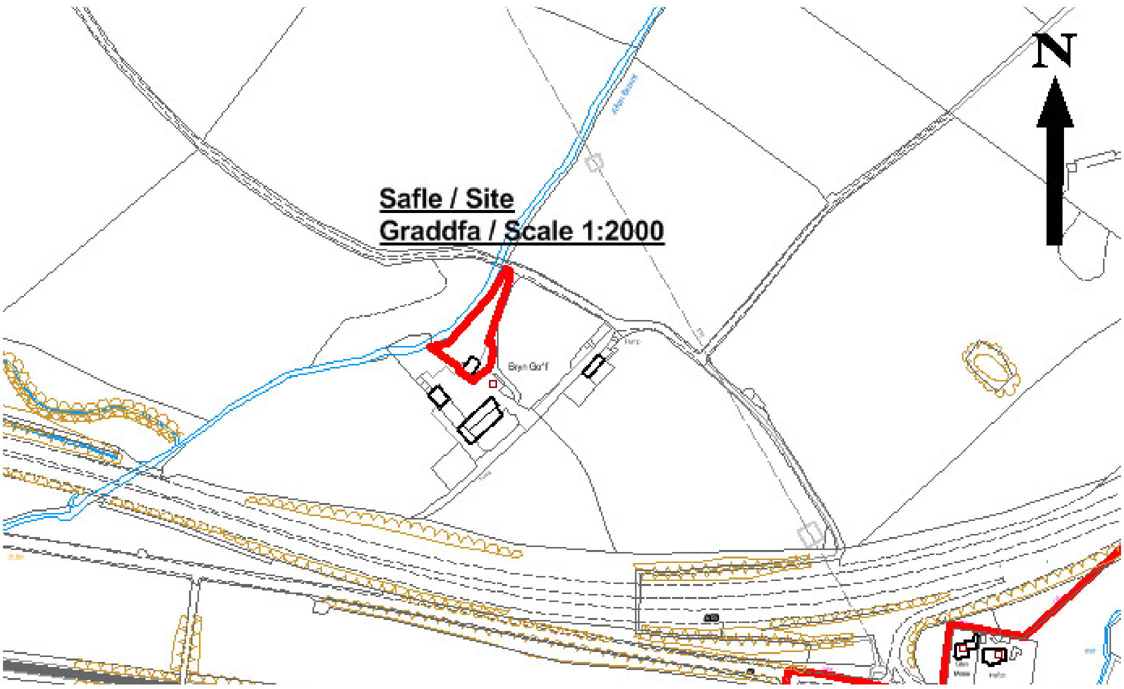
Rhif y Cais: **41C99P/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Brian Griffith

Cais ôl-weithredol i gadw trosi adeilad allanol 'fel yr adeiladwyd' yn / Retrospective application to retain the outbuilding conversion 'as built' at

Unit 6, Nant Y Felin, Bryn Gof, Sar



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn berthyn i 'gynghorydd cyfredol'. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwtineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 o Gyfansoddiad y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd ôl-weithredol i gadw'r adeilad allanol a addaswyd yn y modd 'y cafodd ei adeiladu'.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn grŵp o adeiladau allanol sydd wedi cael eu haddasu ar gyrion Star.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw os yw'r gwith ail adeiladu sydd wedi ei gario allan yn dderbyniol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Policy 42 – Dylunio
Policy 55 - Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
Polisi D28 – Llechi Naturiol
Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Alun W Mummery – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cynghorydd R Meirion Jones – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Jim Evans – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim argymhelliad

Draenio – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau.

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau.

Asiantaeth Gefnffordd LL.C – Ddim yn dymuno i roi cyfarwyddyd ynglyn a'r cais yma.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

41C99B – Newid defnydd adeiladau allannol i fod yn 6 uned trigiannol, codi modurdai preifat, gosod tanc septig, addasu mynedfa presennol ynghyd a creu mynedfa newydd i uned 7 yn Bryn Gof, Star. Canatau – 5.7.11

41C99N – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a codi modurdy a storfa gardd yn Uned 6 Bryn Gof, Star. Wedi'i dynnu yn ôl – 29.7.15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 5 Gorffennaf 2011 i addasu amrediad o adeiladau allanol yn 6 annedd gan gynnwys yr adeilad y mae wnelo'r cais hwn ag ef.

Ym mis Mai 2015, derbyniwyd cais i wneud gwaith altro ac ehangu ynghyd â chodi garej/storfa gardd yn Uned 6 – cais cynllunio cyfeirnod 41C99N.

Yn ystod ymweliad arferol â'r safle, nodwyd bod mwy o waith ailadeiladu wedi cael ei wneud fel rhan o'r gwaith o addasu'r adeilad allanol nag oedd wedi ei ganiatáu fel rhan o'r caniatâd cynllunio a ryddhawyd ym mis Gorffennaf 2011 ac, o'r herwydd, cyfeiriwyd y mater i'r Adain Orfodaeth. Ar adeg yr ymweliad hwnnw, roedd y gwaith addasu bron wedi'i gwblhau a dim ond gwaith mewnol oedd ar ôl i'w wneud.

Yn dilyn ymchwiliad gan yr Adain Orfodaeth, cafodd cais cynllunio cyfeirnod 41C99N ei dynnu'n ôl ac fe gyflwynwyd y cais cyfredol ar gyfer cadw'r adeilad allanol a addaswyd 'fel y cafodd ei adeiladu'.

Roedd yr adeilad gwreiddiol yn cynnwys hen adeilad allanol o garreg gyda tho crib dwbl, to crib arall, adeilad atodol ffrâm pren a chladin rhychiog.

Roedd y caniatâd cynllunio gwreiddiol yn caniatáu dymchwel y rhan ffrâm pren, cladin rhychiog o'r adeilad ac adeiladu yn ei lle estyniad newydd ac ynddo ddau o ystafelloedd gwely dwbl ac ystafell wely sengl/stydi a chadw gweddill yr adeilad.

Fodd bynnag, yn dilyn ymchwiliad gan yr Adain Orfodaeth, daeth yn amlwg fod rhan fechan yn y canol o'r adeilad o garreg hefyd wedi cael ei dymchwel a'i hailadeiladu.

Mae'r gwaith ailadeiladu hwn yn cynnwys rhan fechan o'r talcen blaen uwchben yr agoriad mawr cyfredol, y wal garreg fewnol a'r wal gefn. Mae gweddill yr adeilad sy'n cynnwys y brif ran o'r adeilad allanol carreg wedi cael ei gadw yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

O'r herwydd, gwnaed rhywfaint mwy o waith ailadeiladu na'r lefel a ganiatawyd yn wreiddiol ac mae'r rhan fwyaf yn gysylltiedig â wal fewnol yr annedd.

Mae'r datblygiad wedi cael ei orffen i safon uchel iawn gan gynnwys y waliau allanol a ailgodwyd a'u cladio gyda cherrig naturiol i gyd-fynd â gweddill yr adeilad ac nid yw edrychiad yr adeilad yn wahanol iawn i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol, nid yw'r gwaith ailadeiladu ychwanegol a wnaed ar y waliau allanol yn sylweddol o gwbl. Yn gyffredinol, mae'r gwaith addasu ac ehangu ar yr adeilad hwn wedi cael ei wneud i safon uchel ac nid yw edrychiad yr adeilad yn wahanol iawn i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol.

O'r herwydd, ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n ymwneud ag addasu adeiladau sydd eisoes yn bodoli.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 18/08/2015 o dan cais cynllunio rhif 41C99P/ENF.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 7)

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

This page is intentionally left blank

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

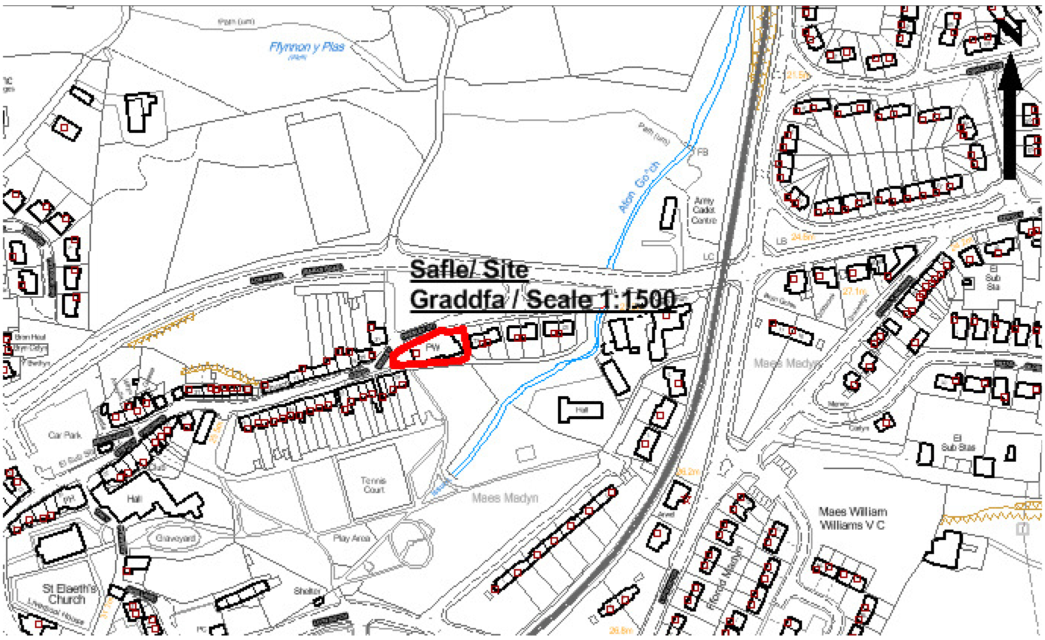
Rhif y Cais: **11C500A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Vencourt Ltd

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad i 6 fflat ynghyd ag addasu a dymchwel rhan o'r adeilad yn / Full application for the change of use of the building into 6 flats together with alterations thereto and partial demolition of the building at

Mona Safety Products, Wesley Street, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol Aled Morris Jones.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir troi hen Gapel Bethel yn 6 fflat. Mae hyn yn cynnwys dymchwel rhan o'r adeilad yn y cefn er mwyn darparu llecynnau parcio. Ers 1975, mae'r Capel wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel warws a siop yn gwerthu nwyddau diogelwch gyda swyddfeydd atodol. Fodd bynnag, nid yw'n cael ei ddefnyddio i'r diben hwn mwyach.

2. Mater(ion) Allweddol

- Materion amwynder
- Materion priffyrdd

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A1 Lleoliad Tai
A2 Tai
D4 Safle a Dyluniad
D24 Dymchwel mewn Ardal Gadwraeth
D25 Datblygiadau newydd mewn Ardal Gadwraeth
FF11 Trafnidiaeth
FF12 Parcio Ceir

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Polisi Cyffredinol
42 Dyluniad
48 Meini Prawf Codi Tai
56 Fflatiau
26 Parcio Ceir
40 Cadwraeth Adeiladau
41 Cadwraeth Adeiladau

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (A Stopiwyd)
GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
TR10 Parcio
HP7b Fflatiau
EN13 Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol: Mae A M Jones wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor a hynny oherwydd ei ddyluniad a'i effaith ar yr ardal leol.

Priffyrdd: Amodau:

CNC: Ymgynghori gyda Swyddog Ecoleg yr adran.

Swyddog Ecoleg: Dim gwrthwynebiad

Draeniad: Sylwadau ynghylch dŵr wyneb

Dŵr Cymru: Amodau

Mae llythyrau gan drigolion cyfagos yn dwyn sylw at y canlynol:

- Nid oes unrhyw waith wedi cael ei wneud ar yr eiddo ac mae twll wedi ymddangos yn y to ac mae ystlumod yn ei ddefnyddio.
- Nid yw'r cynlluniau'n gywir ac mae'r llwybr troed yn gulach na'r hyn a ddangosir.
- Bydd cynnydd o 20% yng nghapasiti'r ardal ar gyfer anheddau ac mae hynny'n annerbyniol mewn ardal breswyl ddistaw. Byddai'n niweidio'r ardal gadwraeth.
- Ni fyddai'r dyluniad a'r defnydd yn gweddu ac mae'n groes i ganllawiau'r Cyngor
- Bydd yn achosi problem ar y ffordd fawr.
- Mae'r adeilad mewn cyflwr gwael iawn.
- A oes arolwg strwythurol wedi ei gynnal?
- Dywed yr ymgeisydd fod ganddo ganiatâd cynllunio'n barod.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C500: Newid defnydd yr hen gapel i fod yn 8 fflat preswyl (yn cynnwys 2 uned fforddiadwy) ynghyd ag addasu'r fynedfa gerbydol yn Capel Bethel, Wesley Street, Amlwch. Gwrthod – 23/07/2007. Caniatawyd ar Apêl 21/12/2007

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle o fewn y ffin anheddiad ar gyfer Amlwch.

Ystyrir bod yr adeilad a'r trefniadau parcio yn addas ar gyfer y datblygiad hwn. Darperir llecynnau parcio ychwanegol a fydd yn ddigonol i gwrdd ag anghenion y datblygiad ac ystyrir na fyddai'r defnydd arfaethedig yn achosi unrhyw broblemau ar y briffordd.

Mae'r cynigion mewn ardal breswyl ac ystyrir bod cael gwared ar y defnydd diwydiannol a newid i chwech o fflatiau dwy ystafell wely yn fwy priodol.

Nid oes unrhyw wrthwynebiad i ddymchwel rhan o'r adeilad a fydd yn caniatáu ar gyfer gwneud lle parcio ac er na ddarperir llecyn mwynderau nid yw hynny'n anghyffredin / hanfodol o gofio'r lleoliad canolog.

Nid ystyrir y byddai unrhyw niwed annerbyniol i fwynderau trigolion cyfagos. Yn wir, ychydig o reolaeth fyddai dros unrhyw ddefnydd masnachol pe bai busnes yn gwneud defnydd cyfreithlon o'r

adeilad a gallai'r fath sefyllfa gael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau.

Caniatawyd cais i'w ddefnyddio ar gyfer 8 fflat eisoes ar apêl ac ystyrir y byddai'n anodd amddiffyn penderfyniad i wrthod y cais hwn mewn apêl.

Mewn perthynas â'r gwrthwynebiadau a godwyd, nid yw'r anghysondebau honedig yn y cynllun yn cael effaith o bwys ar yr ystyriaeth o'r cais hwn.

Mae materion sy'n ymwneud â rhywogaethau a warchodir wedi cael sylw gan ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru ac nid ydynt yn gwrthwynebu.

Bydd cyflwr yr adeilad yn destun ceisiadau Rheoliadau Adeiladu.

Ni fydd y cynnydd yn nifer yr unedau preswyl yn sgil addasu'r adeilad masnachol hwn yn niweidiol i'r ardal gadwraeth oherwydd nad oes angen unrhyw waith adeiladu o'r newydd.

Bydd y cynigion yn gwella ei edrychiad trwy fuddsoddi mewn adeilad sydd wedi mynd â'i ben iddo i ryw raddau, gan olygu y bydd modd gwneud defnydd buddiol ohono a'i atal rhag dirywio ymhellach.
.

7. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Bydd y maes parcio'n cael ei gwblhau a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr ACLl cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r fflatiau a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(03) Oni bai y cytunir fel arall ar bapur, gosodir gwydr aneglur yn y ffenestr ar y llawr cyntaf sy'n edrych dros y maes parcio yn y cefn.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(04) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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.

(06) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r

amgylchedd.

(07) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd i breswylio ynddi ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er budd 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: Er budd diogelwch y ffordd.

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Brifforddd 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: Er budd diogelwch y ffordd.

(10) 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: Er budd diogelwch y ffordd.

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

12.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

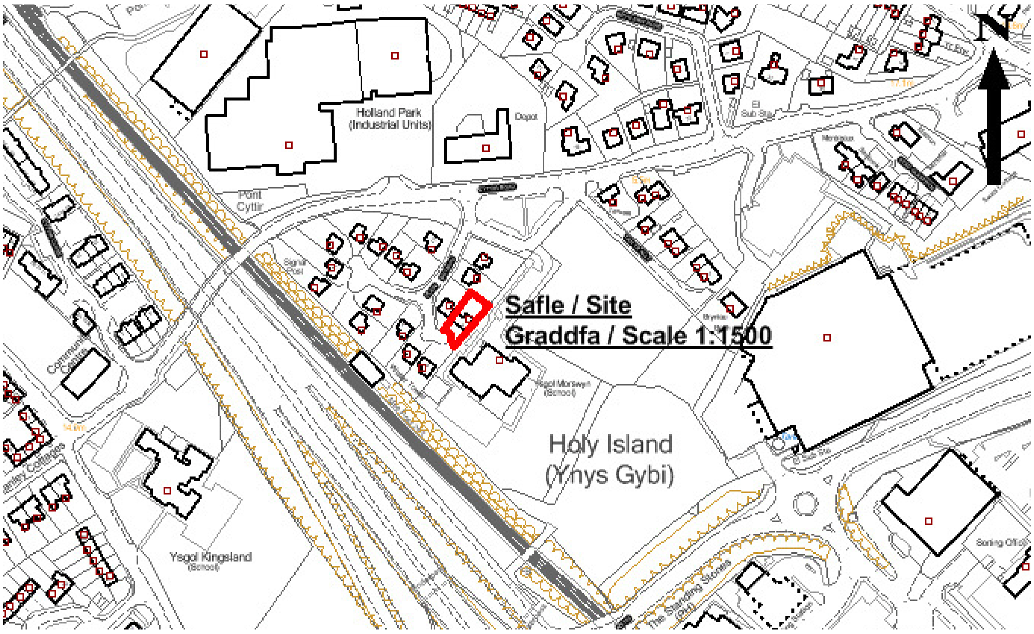
Rhif y Cais: **19C1170** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr and Mrs Harper

Cais llawn i addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions to

4 Llain Bryniau, Caergybi



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae sylfeini'r estyniad yn ymyl tir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor a chyflwynwyd rhybudd yn ei gylch.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn Llain Bryniau yng Nghaergybi. Mae Ysgol Gynradd Morswyn ar yr ochr ddwyreiniol.

Mae'r cais yn un i altro ac ehangu'r annedd a adwaenir fel 4 Llain Bryniau.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP 7a – Estyniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Arwel Roberts – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Raymond Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Robert Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd.
Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos.
Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/10/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i altro ac ehangu'r annedd ar y ddwy ochr.

Ar ochr orllewinol yr annedd, bydd estyniad newydd yn cael ei godi uwchben y garej bresennol sydd wedi cael ei haddasu'n ystafell wely. Bydd ystafell wely newydd yn cael ei hadeiladu ar y llawr cyntaf. Bydd yr estyniad hwn yr un uchder â rhan uchaf y brif annedd. I'r cefn ar y llawr gwaelod, bydd estyniad bychan yn cael ei godi er mwyn ehangu'r gegin gyfredol. Ar ochr ddwyreiniol yr annedd, bydd estyniad unllawr yn cael ei godi i ffurfio storfa newydd.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at edrych drosodd oherwydd mae'r ffenestri newydd yn wynebu gardd yr ymgeisydd a lôn stad Llain Bryniau. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio'n dderbyniol.

Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y mwynderau o'i gwmpas i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 25/09/2015 o dan gais cynllunio rhif 19C1170.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

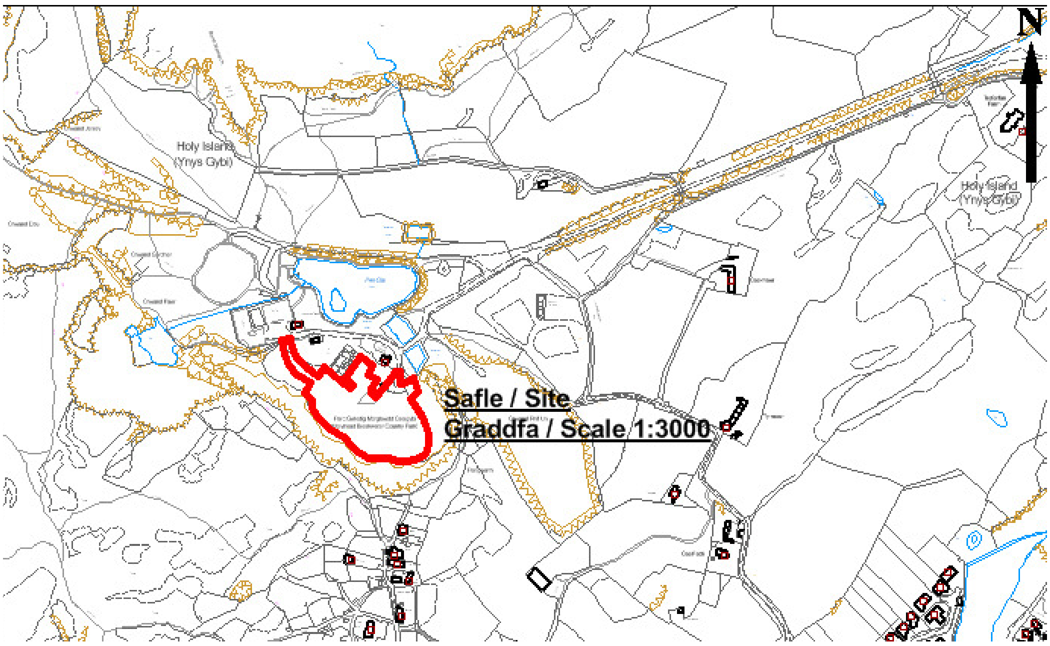
Rhif y Cais: **19LPA875B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais llawn i newid defnydd rhan o'r tir yn faes i garafannau teithiol (28 o safleoedd), codi bloc cawodydd\toiledau ynghyd â ffurfio ffordd fynediad newydd yn / Full application for change of use of part of the land into a touring caravan park (28 pitch), erection of a shower\toilet block together with the formation of a new access road at

Breakwater Country Park, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn ar dir y mae'n berchen arno.

'Roedd y Cynghorydd R Ll. Jones am i'r cais gael ei gyfeirio i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y safle yn barc cyhoeddus y dylid ei ddiogelu rhag cael ei orddatblygu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae Parc y Morglawdd yn cael ei redeg gan y Cyngor fel parc gwledig ac mae ganddo ardal barcio ganolog sy'n agos at olion treftadaeth ddiwydiannol sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r Morglawdd Mawr yng Nghaergybi; defnyddir y llyn i bwrpas adloniant gan bysgotwyr ac ar gyfer cychod model; mae gan y safle ddau gaffi ac mae'n darparu mynediad ehangach i'r cefn gwlad a'r arfordir trwy gyfres o lwybrau troed. Darperir mynediad i gerbydau oddi ar Draeth y Newry ar hyd y ffordd a elwir yn lleol fel 'lôn uchaf' neu 'llwybr cols'.

Cynnig yw hwn i greu safle ar gyfer 28 o garafanau teithiol y tu cefn i hen annedd y warden (a gafodd ei throi'n gaffi'n ddiweddar). Rhennir mynediad i'r safle gyda phobl eraill sy'n defnyddio'r parc. Mae'r safle wedi'i amgáu gan wyneb clogwyn serth i'r de ac mae wedi'i sgrinio'n dda gan yr adeiladau sydd yno eisoes a nodweddion i'r gogledd. Cynigir gosod cyfleuster cawod newydd mewn ardal storfeydd sydd wrth ymyl toiledau cyhoeddus lle cynigir gosod mynedfa gyda giât. Mae traciau mynediad mewnol yn arwain at y llecynnau ac mae'r ardal rhyngddynt wedi ei dirlunio'n addas. Bydd trac ar gyfer ffordd allan yn croesi'r grîn i'r gorllewin o gaffi Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau a'r effaith ar yr ardal leol gan gynnwys ar fwynderau preswyl.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 10 Carafannau Statig
Polisi 12 Safleoedd newydd ar gyfer Carafanau Teithiol
Polisi 30 Tirlunio
Polisi 31 Tirlunio
Polisi 36 Datblygu'r arfordir

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 AHNE
Polisi CH5 Safleoedd Carafanau Teithiol Newydd
Polisi D5 Safleoedd Arfordirol
Polisi D9 Ardaloedd sy'n Amgylcheddol Sensitif
Polisi D29 Safon y Dyluniad a'r Gosodiad

Polisi D32 Tirlunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd a Stopiwyd
Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi TO4 Safleoedd Carafanau Statig Presennol
Polisi TO6 Carafannau Twrio
Polisi EN2 AHNE
Polisi EN5 Safleoedd Rhyngwladol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

NCT 13 – Twristiaeth
NCT 12 – Dyluniad
NCT 18 - Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd R Ll. Jones: Ar gais trigolion y ward ysgrifennodd y Cynghorydd i ofyn nifer o gwestiynau ynghylch y cynllun cyn i'r cais gael ei wneud a holodd ynghylch rôl ymgynghorwyr; cynnal y ffordd; diogelwch y ffordd gan gynnwys diogelwch y ddwy bont; effaith ar fywyd gwyllt a'r trefniadau ymgynghori gyda'r aelodau lleol. Mae'r ymgeisydd wedi anfon ymateb at y Cynghorydd Jones.

Mae trigolion yn pryderu ynghylch effaith carafanau ar yr ardal ddistaw a llonydd hon. Gofynnir i Ynys Gybi ildio llecynnau agored byth a beunydd; gofyn am i'r Pwyllgor benderfynu ar y cais oherwydd bod y safle yn barc cyhoeddus y dylid ei ddiogelu rhag cael ei orddatblygu.

Y Cynghorydd R Jones: Rwyf yn hollol yn erbyn y cais hwn oherwydd nad yw'n ddiogel caniatáu datblygiad o'r fath na all ond olygu perygl i bawb fydd yn mentro i lawr y trac hwn.

Y Cynghorydd J A Roberts: Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Tref Caergybi: Mynegwyd pryderon mewn cyfarfod fod mwy o bobl wedi gwrthwynebu nag oedd wedi cefnogi o blith y rheini a oedd wedi mynegi barn; mynegwyd pryderon ynghylch dyddiad yr adroddiadau ecolegol ac y byddai'n effeithio'n andwyol ar adar sy'n nythu a mathau eraill o fywyd gwyllt; codwyd pryderon fod y ffordd fynediad yn rhy gul ac yn cael ei defnyddio'n bennaf gan gerddwyr a phobl sy'n cerdded eu cŵn; holwyd a oedd cyfyngiad ar ba mor hir y gallai carafanau aros, sut byddid yn delio â charthffosiaeth a phwy fyddai'n delio gyda phroblemau sy'n gysylltiedig ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Penderfynwyd gofyn y cwestiynau hyn i'r ymgeisydd cyn gwneud penderfyniad. Anfonwyd ateb i'r Cyngor Tref a chafwyd ar ddeall y byddai'r cais hwn yn cael ei drafod yn ei gyfarfod nesaf sydd wedi'i drefnu ar gyfer 2 Tachwedd 2015.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Angen arolygon symudiadau ystlumod ar gyfer y ddau dwnel yn y clogwyn; sylwadau mewn perthynas â chynigion i oleuo'r safle; dylid clirio llystyfiant y tu allan i'r tymor nythu; angen lleoli'r carafanau'n ofalus er mwyn osgoi difrod i gynefinoedd pwysig ar gyfer ymlusgiaid; ni ddylai'r gwaith plannu gysgodi cynefinoedd ymlusgiaid. Angen cynnal prawf ynghylch effeithiau sylweddol tebygol ar Ardal Gwarchodaeth Arbennig / Ardal Gadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Ynys Gybi.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid yw'n gwrthwynebu gan nad yw'r prosiect yn debygol o effeithio'n andwyol ar ystlumod a'r AHNE; yn awgrymu amod ynghylch cymryd camau rhesymol i osgoi tarfu ar Fadfallod Cribog; cynnal prawf o effeithiau sylweddol tebygol mewn perthynas ag Ardal Gwarchodaeth Arbennig / Ardal Gadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig

Arfordir Ynys Gybi.

Awdurdod Priffyrdd – dylid darparu dau lecyn pasio ar y ffordd fynediad a gosod amod.

Dŵr Cymru-Welsh Water: sylwadau safonol

Adain Ddraenio: Dylai'r cynigion ddangos bod y system ddraenio'n ddigonol i gwrdd â'r baich ychwanegol.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd: Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar yr arfdy rhestredig gradd II.

Cafwyd 9 llythyr yn gwrthwynebu o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Mae'r mynydd cyfan wedi ei ddynodi'n ardal gadwraeth ac ni ddylid ei ddefnyddio fel parc carafanau;
Gwrthodwyd apêl eisoes ar gyfer cwrs golff a chanolfan farchogaeth a dywedodd yr Arolygydd na ddylid datblygu dim o'r tir o Laingoch i'r Felin Ddŵr hyd at Barc y Morglawdd;
Mae'r ffordd yn gul ac nid oes digon o le ar gyfer traffig deuffordd. Nid oes unrhyw lefydd pasio a dim palmant ar gyfer cerddwyr;
Mae yna foch daear, madfallod a madfallod cribog yn y parc a'r cyffiniau sy'n rhywogaethau a warchodir;
Problemau Hanesyddol gyda theithwyr yn yr ardal;
Rhoddwyd y cyfan o'r mynydd i'r cyhoedd i ddibenion adloniant;
Nid oes prif ddraen ar y safle ac nid yw tanciau septig yn addas ar gyfer yr amgylchedd hwn;
Na fyddai'r incwm yn cwrdd â'r gost o ddatblygu'r safle; nid oes modd mesur popeth yn ôl punnoedd, sylltau a cheiniogau;
Ni roddwyd digon o gyhoeddusrwydd i'r cais;

Nid yw'r cynllun yn cydweddu â'r ardal ac mae digon o barciau carafanau yn y cyffiniau eisoes a does dim angen mwy;
Ethos y parc yw ei fod yn lle ar gyfer mwynhad distaw lle gwaherddir gwersyllwyr, coelcerthi ac ati – dyna'n union pam mae'r ardal yn cael ei mwynhau gan gymaint o bobl leol a thwristiaid fel ei gilydd;
Mae llecynnau agored yng Nghaergybi sydd eisoes wedi'u clustnodi ar gyfer gwaith datblygu, gan gynnwys Traeth y Newry a Penrhos sy'n edrych fel polisi bwriadol i ddifetha'r tlysau yn y goron.

Daw'r cyfnod hysbysu i ben ar 6 Tachwedd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA875/CC - Codi 4 cerflun coed a 1 mainc yn the Breakwater Country Park, Caergybi – caniatau 8/2/2007

19LPA875A/CC - Cais i osod panelau solar ar to yr Canolfan Gwybodaeth, Breakwater Country Park – caniatau 6/12/2007

19LPA875C/CC - Rhybydd o fwriad i ddymchwel drosbont yn Breakwater Country Park, Caergybi – dim penderfyniad hyd yn hyn

19C792 - Newid yr adeiladau presennol i hostel ieuenctid hunan gynhaliol gyda 24 gwely yn, Breakwater Country Park – caniatau 20/03/2003

19C792A - Cynlluniau diwygiedig i newid yr adeilad bresennol i hostel ieuenctid hunan gynhaliol gyda 24 gwely yn Breakwater Country Park – tynnwyd yn ol 15/01/2007

19C792B - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y llety warden presennol i gaffi gyda swyddfeydd a storfa uwchben ynghyd ag addasu ac ehangu yn Breakwater Country Park - caniatau 8/3/2012

19C792C - Cais llawn ar gyfer lleoli cynhwysydd storio fel hwb i briosect beics Cybi ar dir yn Breakwater Country Park – caniatau 7/9/2012

19C792D - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y llety warden presennol i gaffi gyda swyddfeydd a storfa uwchben ynghyd ag addasu ac ehangu yn , Breakwater Country Park - caniatau 7/9/2012

19C792E - Rhybydd o fwriad i dynnu defnydd o leoliad gwaith mwynau yn Breakwater Country park – datblygiad a ganiateir 24/9/2012

19C792F - Cais llawn ar gyfer amnewid tri llwyfan pysgota gyda ardal dec llawr caled ddiogel ynghyd ac addasu ac ehangu tri llwyfan bysgota ar dir yn Breakwater Country Park – caniatau 26/04/2013

19C792G - Cais llawn ar gyfer adeiladu storfa biniau yn Caffi'r Parc – caniatau 22/05/2014

19C792H - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y modurdy a'r adeilad storio i lety byncws yn Breakwater Country Park – caniatau 4/7/2014

19C792K/SCR - Barn Sgrinio garafannau teithiol – dim angen AEA

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae polisïau cynllunio yn caniatáu ar gyfer creu safleoedd newydd i garafannau teithiol ar yr amod nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal o'u cwmpas. Mae'r cais hwn yn gais am safle i 28 o garafanau mewn ardal fydd wedi'i hamgáu ac sy'n weddol anymwthiol yn y Parc Gwledig, y tu ôl i adeilad y caffi presennol ac mewn ardal a ddefnyddiwyd gynt ar gyfer storio ac sydd wedi gordyfu bellach i ryw raddau. Mae giât ar draws ac nid oes modd i'r cyhoedd gael mynediad i'r ardal fel rhan o'r Parc. Mae'r cais yn cynnwys gwaith plannu a thirlunio i greu datblygiad derbyniol ac integredig. Rhoddwyd caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer llety gwyliau ar y safle – rhoddwyd caniatâd cynllunio i newid llety'r warden i fod yn hostel ar gyfer pobl ifanc ond ers hynny fe'i datblygwyd i fod yn gaffi poblogaidd; mae gan yr adeilad sydd y tu cefn i'r caffi ganiatâd cynllunio dilys i'w ddefnyddio fel llety hundy. Mae'r safle arfaethedig ar gyfer carafanau teithio mewn lleoliad sydd o'r golwg yn y Parc ac ystyrir ei fod yn cydweddu â'r defnyddiau sydd eisioes wedi'u cymeradwyo.

Y Dirwedd a'r Effaith Weledol: Nid oes mynediad i'r safle ar gyfer y cyhoedd ac mae mewn lle sy'n weddol o'r golwg gan ei fod islaw wyneb clogwyn a thu ôl i adeiladau. Bydd golygfeydd i'r pellter yn bosib efallai, er engraifft o'r llwybr hyd at Ynys Arw sy'n darparu golygfa banoramig o'r Parc, ond caiff yr unedau eu gosod o fewn amgylchedd sydd wedi'i dirlunio a lle mae adeiladau eisioes wedi cael eu datblygu a bydd hynny'n lleddfu'r effaith. Cynigir amod mewn perthynas â goleuo i sicrhau mai dim ond goleuadau lefel isel priodol a ddefnyddir – bydd hyn yn gostwng effeithiau gweledol a hefyd yn dderbyniol mewn perthynas â'r effaith ar rywogaethau a warchodir megis ystlumod.

Effaith ar Ecoleg: Mae asesiad ecolegol gyda'r cais. Gofynnwyd am fanylion ychwanegol er mwyn asesu'r cynigion yn llawn. Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol gydag amodau. Cynhaliwyd prawf o effeithiau sylweddol tebygol ar Ardal Gadwraeth Arbennig / Ardal Warchodaeth Arbennig Arfordir

Ynys Cybi a’r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig lle casglwyd nad oes angen asesiad priodol dan y Rheoliadau Cynefinoedd.

Ystyriaethau technegol: Mae trigolion lleol wedi mynegi pryderon fod y ffordd tuag at y Parc yn gul ac y gwneir defnydd mawr ohoni gan gerddwyr ac nad yw’n addas ar gyfer cerbydau sy’n tynnu carafanau. Mae’r rhan o’r lôn sydd union gyfagos â’r Parc, rhwng y Parc a’r grid gwartheg dan y bont gyntaf, yn syth ac mae arni sawl lle pasio yn ogystal ag ymylon glaswelltog llydan. Mae’r rhan rhwng y grid gwartheg a Thraeth y Newry yn fwy troellog ac yn gulach, ond mae twmpathau cyflymdra yn rheoli cyflymdra traffig. Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi asesu’r cynllun ac ystyrir ei fod yn dderbyniol yn amodol ar greu dau lecyn pasio ychwanegol. Mewn perthynas â draenio, gwasanaethir y safle gan gyfarpar draenio preifat ac roedd capasiti’r cyfarpar yn cael ei asesu ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun.

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 chaiff y nifer o garafannau teithiol neu garafannau modur fod yn fwy na 28 ar unrhyw un adeg.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid lleoli'r unedau yn unol â dyluniad rhif 3024/03 Adolygiad 06 a gyflwynwyd ar 25/09/2015 o dan gyfeirnod cynllunio 19LPA875B/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(04) Bydd byw yn y carafannau teithiol a charafannau modur a ganiateir drwy hyn yn cael ei gyfyngu i gyfnod o 11 mis sy'n cychwyn ar 1af Mawrth mewn unrhyw flwyddyn ac yn diweddu ar 31 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(05) Rhaid defnyddio'r carafannau teithiol neu garafannau modur ar y safle fel llety gwyliau yn unig ac ni cheir ar unrhyw amser eu defnyddio fel llety preswyl parhaol a rhaid i gofrestr o'r holl osodiadau/copïau o filiau cyfleustodau i berchnogion carafannau a charafannau modur yn dangos prif lety arall, fod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

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

(06) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol ar y safle neu ar ffiniau’r safle hyd nes y cyflwynir cynllun goleuo i’r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo. Rhaid dylunio’r cynllun i sicrhau na fydd unrhyw olau yn llifo o’r safle dros ei ffiniau neu i awyr y nos. Wedi hynny rhaid bwrw ymlaen â’r datblygiad yn unol â’r manylion a

gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r argymhellion yn yr Adroddiad Arolwg Ystlumod gan Oakwood Ecology dyddiedig 30 Medi 2015 gan gynnwys amseru'r gwaith adeiladu.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir.

(08) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y cyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol gynllun o fesurau osgoi rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, a rhaid derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i'r cynllun hwn. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Osgoi amheuaeth a diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle.

(09) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer adeiladu dau lecyn pasio ar y ffordd fynediad gan gynnws lleoliad a manylion adeiladu'r llecynnau pasio ac amseriad y gwaith, wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Byddai'n rhaid bwrw ymlaen â'r cynllun wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(10) Er gwaethaf y manylion a ddangosir ar gynllun 3024/04 Diwygiad 04, ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun rheoli cynefinoedd a thirlunio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r cynllun y cytunwyd arno a chwblhau'r cynigion plannu y cytunwyd arnynt ar y safle cyn y caniateir i unrhyw garafanau teithio neu gartrefi modur ddefnyddio'r cyfleuster hwn.

Rheswm: Er budd mwynderau a bywyd gwyllt

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

12.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

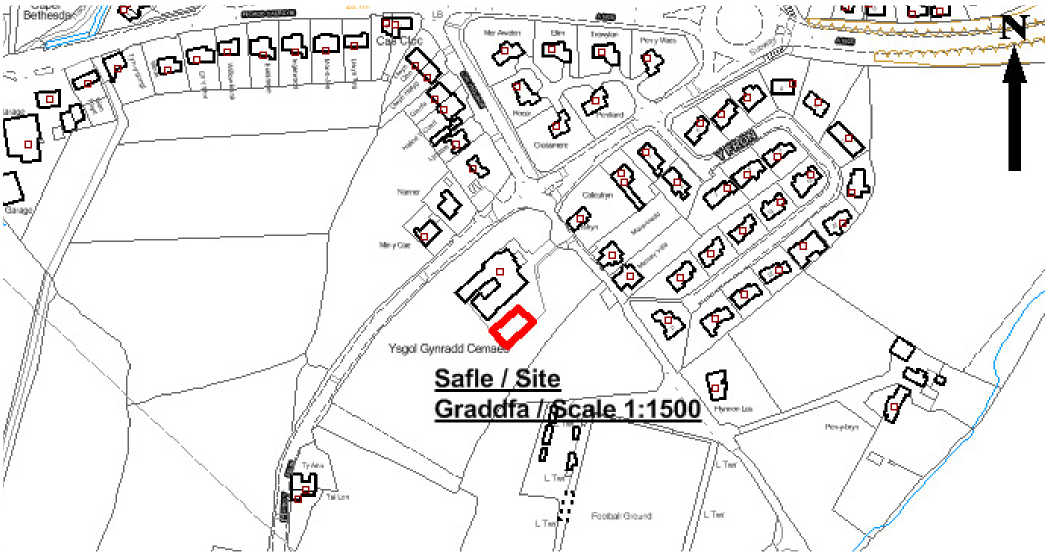
Rhif y Cais: **20C312** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cylch Meithrin Cemaes

Gosod caban symudol i'w ddefnyddio fel meithrinfa ar dir / Siting of a portacabin for use as a nursery on land at

Ysgol Gynradd Cemaes Primary School, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle y cais ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn i godi adeilad ar gyfer Cylch Meithrin Cemaes

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw dyluniad a lleoliad y cynnig ac a fydd yn cael unrhyw effaith ar eiddo o'i gwmpas.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 17 - Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 31 - Tirwedd
Policy 42 – Design

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 –Tirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D25 – Tirwedd
Polisi D26 – Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Policy EN1 - Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (William Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Richard Owain Jones) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Aled Morris Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Briffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Ddraenio – Sylwadau safonol

Adran Addysg - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Hydref, 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Byddai'r adeilad ffrâm pren newydd arfaethedig yn mesur oddeutu 12.1 metr o hyd, 3.9 metr o led a 3.0 metr o uchder gyda tho fflat.

Effaith ar yr ardal leol – Ni fydd y cynnig yn cael effaith weledol oherwydd mae wedi'i leoli yn iard yr ysgol. Bydd modd gweld yr adeilad o rai eiddo cyfagos, fodd bynnag, ystyrir bod yr anheddau'n ddigon pell o'r adeilad arfaethedig i beidio ag effeithio arnynt mewn unrhyw fodd.

Nid wyf o'r farn y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal leol. Bydd yr adeilad wedi'i leoli yn ymyl yr ysgol gynradd bresennol. Mae lle derbyniol o fewn y safle ar gyfer y cynnig heb iddo ymddangos yn gyfyng neu wedi ei or-ddatblygu. Byddai'r adeilad yn cael ei ddefnyddio gan y Cylch Meithrin yng Nghemaes rhwng 9.00 y bore a 3.30 y prynhawn.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae lle derbyniol o fewn y safle ar gyfer y cynnig heb iddo ymddangos fel petai'n gyfyng neu wedi ei or-ddatblygu. Byddai'r adeilad yn cael ei ddefnyddio gan y Cylch Meithrin.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 18/09/2015 o dan gais cynllunio rhif 20C312.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw

amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

12.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

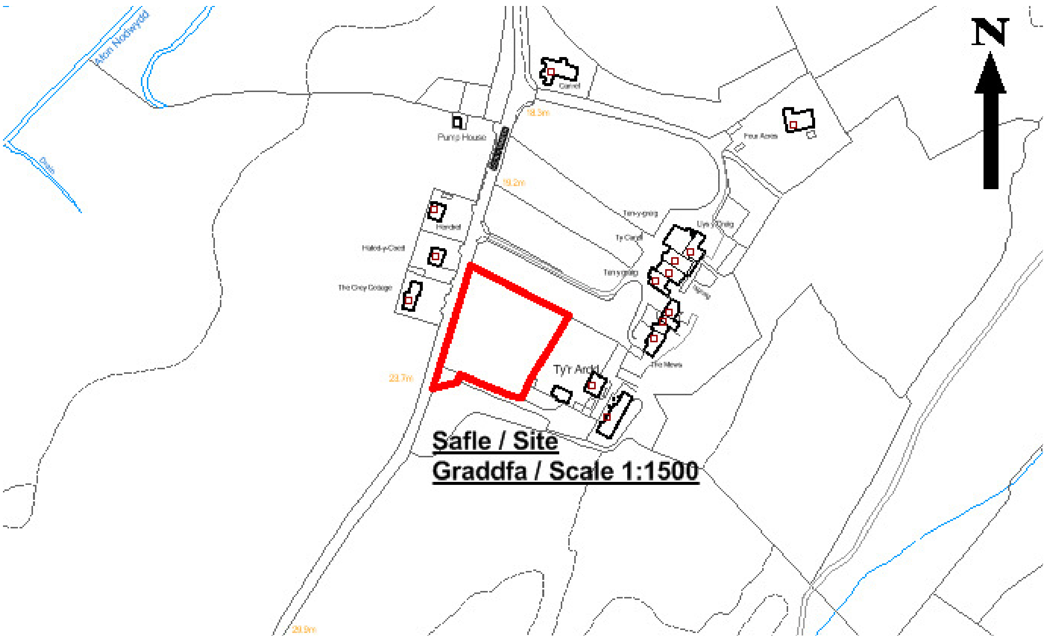
Rhif y Cais: **42C61N** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs T W Thomas

Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdy yn / Full application for the erection of a dwelling and garage at

Ty'r Ardd, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor yn flaenorol a phenderfynwyd ei wrthod yr adeg honno. Ystyrir gan fod aelod wedi bod ynghlwm â'r cynllun, y dylid cyflwyno'r cais diwygiedig i barhau'r broses hon.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cynigir adeilad annedd preswyl deulawr.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r maint a'r dyluniad yn briodol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A3 Graddfa ac Adeiladau Tai fesul cam
Polisi D1 Gwarchod yr Amgylchedd
Polisi D4 Safle a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 30 AHNE
Polisi 42 Dyluniad
Polisi 48 Meini Prawf Codi Tai

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 Polisi Cyffredinol
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi EN2 AHNE

NCT 12 Dyluniad

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Derbyniwyd un llythyr yn nodi pryderon am faint yr annedd ac na fyddai'n cyd-fynd â'r eiddo eraill o amgylch. Bydd yn niweidiol i olygfeydd naturiol. Bydd cerbydau danfon yn difrodi'r ffordd. Nid oes unrhyw gyswllt wedi'i wneud â'r ysgrifennydd ynglŷn â chysylltu cyfleusterau draenio. Bydd crib y garej yn union o flaen ffenestr ystafell wely a bydd hynny'n effeithio ar olau a phreifatrwydd.

Aelodau Lleol – Dim sylwadau

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau

Dŵr Cymru – Sylwadau

Priffyrdd - Amodau

Draenio sylwadau ynglŷn â ffosydd cerrig

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C61 Codi 3 annedd Gwrthodwyd 3/2/89

4261A – Codi annedd Gwrthodwyd 17/4/91

42C61B – fel uchod Gwrthodwyd 13/5/91

42C61C – fel uchod Gwrthodwyd 7/12/91

42C61D – Tystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer defnyddio carafan fel uned breswyl Caniatawyd 8/2/12

42C61G- Cael gwared â'r garafan a chodi annedd Gwrthodwyd ... Caniatawyd yr apêl ar 24/3/14

42C61J dychwelwyd i'r ymgeisydd

42C61K Codi annedd, gwrthodwyd 12/2014

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd ar apêl i godi annedd barhaol yn lle'r garafán breswyl a oedd ar y safle eisoes.

Yn ei benderfyniad, clymodd yr Arolygwr y caniatâd i'r cynlluniau a gyflwynwyd o ran maint/troed brint ac ychwanegodd amod a oedd yn gwneud i ffwrdd â hawliau datblygiad a ganiateir er mwyn sicrhau na fyddai modd ychwanegu at faint yr annedd a hynny er mwyn osgoi niwed i leoliad a ddynodir yn AHNE. Dywed:

"A house of modest height and with a footprint similar to that shown on the indicative plans would not be unduly large, prominent or imposing. It was agreed at the hearing that a condition could be imposed withdrawing permitted development rights for extensions as the circumstances of this application area (sic) exceptional"

Pan gyflwynwyd y cais i'r pwyllgor yn flaenorol, roedd adroddiad y swyddogion yn darllen:

Dengys y cynlluniau a gyflwynwyd annedd sy'n llawer iawn mwy na'r un yr oedd wnelo'r apêl â hi ac ystyrir bod maint yr annedd sy'n cael ei hargymell yn awr yn fwy o lawer na'r un a gymeradwywyd yn yr apêl.

Troed brint y cynllun yr aethpwyd i apêl yn ei gylch oedd 169.7 metr sgwâr ond mae'r cynnig yn awr am ddatblygiad sydd â throed brint o 251.50 metr sgwâr. Dylid nodi bod yr apelydd, yn yr apêl, wedi dweud nad oedd troed brint y cynnig llawer mwy nag un carafan. Mae'n amlwg erbyn hyn nad dyna'r sefyllfa.

Mae'r annedd mor fawr fel y byddai'n achosi niwed ymhell uwchlaw'r lefel a oedd, ym marn yr Arolygwr, yn dderbyniol ac mae'n bosib y byddai'r Arolygwr hefyd wedi nodi'r niwed hwn ac wedi

gwrthod yr apêl am y rhesymau a roddir isod.

Mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio erbyn hyn ac mae gan yr annedd arfaethedig ôl troed o 215 m^2. Mae hyn yn gynnydd o thua 45m^2, sy'n cynrychioli cynnydd o thua 26%.

Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir na fydd yr annedd yn ei ffurf ddiweddaraf yn ymddangos yn ormesol ac y bydd yn gweddu i'r ardal leol. Roedd Arolygydd yr Apêl Gynllunio wedi rhoi'r sylwadau a ganlyn:

"...a well designed house built of materials appropriate to the locality would be visually more pleasing and more appropriate within the existing cluster of houses and the wider landscape than the utilitarian and inappropriate design of the existing caravan, or any other standard caravan that might replace it"

Ystyrir fod y cynnig presennol yn cyd-fynd â gwerthusiad yr Arolygydd o'r achos a gyflwynwyd iddo, ac y gellir dod i'r un casgliadau o'r cynigion fel maent wedi'u cyflwyno'n awr.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

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

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

(03) Mae darpariaethau Dosbarth A, B, C, D, E ag F o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

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

(04) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, mae'n rhaid cyflwyno manylion diwygiedig llawn o'r garej arfaethedig a dylent gynnwys maint ac uchder is a dangos adeiladwaith o bren a llechi. Mae'n rhaid cytuno ar y manylion hyn yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(05) Cyn i unrhyw un symud i fyw am y tro cyntaf i'r annedd newydd a ganiateir dryw hyn bydd rhaid rhoi'r gorau i ddefnyddio'r safle i leoli'r garafán a bydd rhaid symud y garafán bresennol oddi ar y tir yn barhaol.

Rheswm: Er lles mwynderau ac i ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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.

(07) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(08) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(11) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Brifford 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 a'u cymeradwyo ganddo. 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: Er lles diogelwch y briffordd.

(12) 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: Er lles diogelwch y briffordd.

(13) The prior agreement of the local planning authority in writing shall be obtained before any trees or hedges on the site or on the boundaries of the site are lopped, topped or felled, and if any such trees or hedges are felled they shall be replaced to the satisfaction of the local planning authority.

Rheswm: Er lles mwynderau

(14) The site shall be landscaped and trees and shrubs shall be planted in accordance with a scheme to be agreed in writing with the local planning authority before any development work is commenced on the site. This planting and landscaping work shall be carried out in full to the satisfaction of the local planning authority during the first planting season following the occupation of the building(s) or the completion of the development, whichever is the sooner. The said trees and shrubs shall be maintained for a period of five years from planting and any

trees or shrubs that die, or become severely damaged or seriously diseased during this period shall be replaced in the next planting season with others of similar size and species to those originally required to be planted, unless the local planning authority gives written consent to any variation.

Rheswm: Er lles mwynderau

This page is intentionally left blank

12.6 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

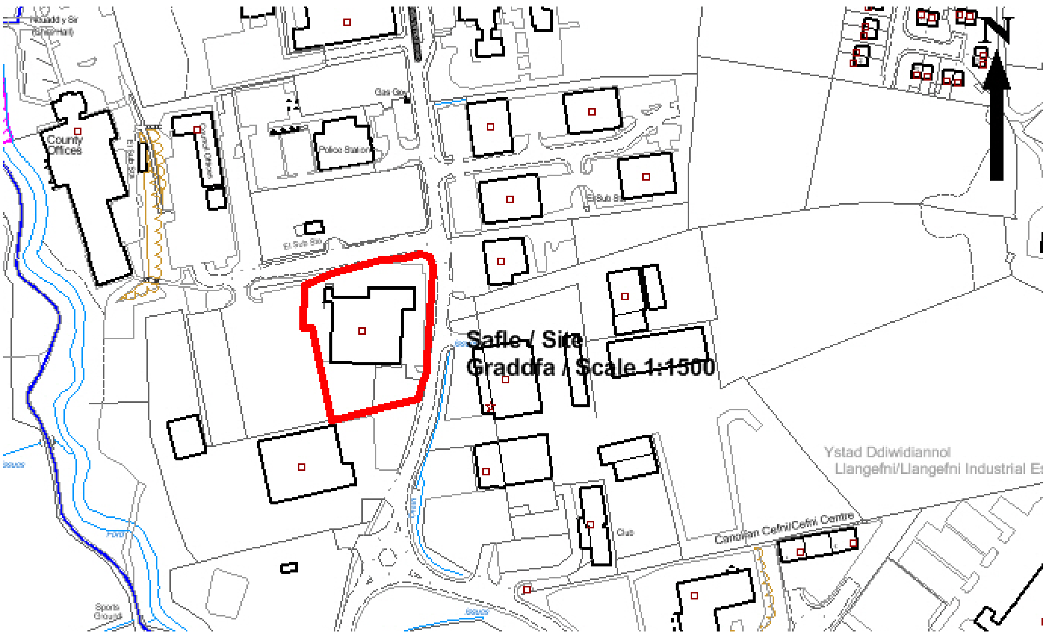
Rhif y Cais: **34LPA1015B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Economic

Cais llawn i godi 5 o unedau busnes hyblyg ynghyd â pharcio cysylltiedig ac iard wasanaeth, tirlunio, pwynt i wefru cerbydau trydan, panelau solar a 2 storfa ar gyfer biniau\ailgylchu a lle i gadw beics ar safle'r hen / Full application for the erection of 5 flexible business units together with associated parking and service yard, landscaping, electrical vehicle charging point, solar panels and two bin \ recycling and cycling stores on the site of the former

Hyfforddiant Môn Training, Industrial Estate, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais i'r pwyllgor gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais wedi'i leoli ar y brif ffordd i mewn i stad Ddiwydiannol Llangefni, yng nghyffiniau defnyddiau masnachol a dinesig ac unedau diwydiannol a gymeradwywyd yn ddiweddar ac sydd bron yn gyflawn. Mae'r hen unedau hyfforddiant ar safle'r cais wedi eu dymchwel a'u mathru ac mae'r safle'n wag.

Byddai'r datblygiad yn golygu codi 5 uned ddiwydiannol mewn un bloc

Defnyddir yr unedau ar gyfer diwydiant a busnes a bydd yr unedau unigol yn cael eu haddasu'n fewnol er mwyn bodloni anghenio defnyddwyr unigol.

Bydd yr adeilad yn cael ei adeiladu mewn siâp L a cheir mynediad iddo trwy'r fynedfa bresennol ar ffordd y Stad Ddiwydiannol.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygu
- Draenio a Llifogydd
- Perthynas gyda'r cyffiniau

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
B1 Darpariaeth Cyflogaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn
2 – Swyddi Newydd

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiadau a Risg Llifogydd"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng Bob Parry: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng Dylan Rees: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng Nicola Roberts: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Tref : Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd: Amodau

Draenio: Dylai'r ymgeisydd ddarparu manylion dylunio ac adeiladu ar gyfer teneuo dŵr wyneb

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwasanaethau Amgylcheddol: Sylwadau yng nghyswllt y gwaith adeiladu

Datblygu Economaidd: Yn gefnogol.

Yn ychwanegol i'r uchod ni dderbynwyd unrhyw sylwadau yn dilyn hysbysebu'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Defnyddiwyd y safle'n flaenorol at ddibenion hyfforddi.

34LPA1015A/CC/SCR Barn sgrinio ar gyfer 5 o unedau diwydiannol. Dim angen AEA 19/6/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Mae safle'r cais o fewn ffin anheddiad Llangefni yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd ac yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae Polisi 2 "Swyddi Newydd" yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd (Tachwedd 1993), EP 4 Cynllun Lleol Ynys Môn a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru yn rhestru meini prawf i'w hasesu wrth ystyried datblygiadau cyflogaeth.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cynnwys canllawiau ar y defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen a nod Llywodraeth y Cynulliad yw gwneud defnydd mwy cynaliadwy o dir ac annog adfywio i hybu datblygiad ar y safleoedd hyn.

Mae safle'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd eisoes ac sydd wedi ei leoli o fewn yr anheddiad, ac mae ailddatblygu'r safle ar gyfer y defnydd a fwriedir yn cyd-fynd gyda'r fframwaith polisi cynllunio y sonnir amdano uchod; rhoddir sylw i'r ystyriaethau manwl isod.

Perthynas gyda'r Cyffiniau

Fel y nodwyd eisoes yn yr adroddiad, mae'r safle'n cynnwys hen safle diwydiannol wrth ochr defnyddiau masnachol a dinesig. Mae'r raddfa, y dyluniad diwydiannol / masnachol a'r deunyddiau yn rhai o safon uchel ac maent yn cydweddu â'r cyffiniau. Argymhellwyd amod ar gyfer tirlunio'r safle sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed sydd yno'n barod.

Draenio a llifogydd

Bydd y system draenio carthion wedi ei chysylltu i'r garthffos gyhoeddus. Bydd dŵr wyneb yn cael ei

deneuo a bydd y system ar gyfer ei ddraenio wedi ei chysylltu gyda'r system gyfredol ar gyfer draenio dŵr wyneb oedd yn gwasanaethu'r adeiladau a oedd ar safle'r cais yn flaenorol. Bydd dŵr wyneb o'r meysydd parcio yn mynd trwy seiffon.

7. Casgliad

Ar yr amod y derbynnir ymatebion i'r ymgynghoriad gan y rheini a restrir yn yr adroddiad, mae'r cais yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

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

(04) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(05) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes bod y Datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle mewn modd integredig a chynhwysfawr ac sy'n dangos sut y byddir yn delio â charthffosiaeth dŵr wyneb a draeniad tir a bod hyn wedi'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn cyswllt gydag Ymgynghorwyr Datblygu'r Rhwydwaith Dŵr Cymru.

Rheswm: Sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effeithiau niweidiol yn digwydd i'r amgylchedd neu'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

(06) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd yng nghyswllt y caniatâd hwn hyd nes y cyflwynir cynllun ar gyfer darparu a gweithredu system rheoli dŵr wyneb i'r awdurdod cynllunio lleol ac y derbynnir ei ganiatâd ysgrifenedig iddo.

Rheswm: Er mwyn gwyrdroi'r risg uwch o lifogydd ar ac oddi ar y safle.

(07) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes y cyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol

gynllun tirweddu a phlannu coed ar gyfer y safle sy'n darparu ar gyfer cadw coed presennol, ac y ceir ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo. Rhaid i'r cynllun tirweddu ddangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd, a rhaid iddo wahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfeddrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm : Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Os yw unrhyw goeden neu lwyn sy'n rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu'n cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu'n 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 ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm : Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Bydd raid defnyddio'r lliwiau a'r defnyddiau yn y "Atodlen o Defnyddiau Allanol" wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma ac eithrio lle cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm : I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(10) Bydd raid codi pob adeilad newydd dibreswyl a gymeradwyir yma i gwrdd â safon gyffredinol BREEAM [Dull Asesu Amgylcheddol y Sefydliad Ymchwil Adeiladu] (neu gynllun sicrwydd safon cyfatebol) ac ennill o leiaf X o gredydau dan gategori Ene1 – Gostwng Allyriadau CO_2 yn unol â gofynion BREEAM. Rhaid gweithredu'r datblygiad yn gwbl unol â'r asesiad a gymeradwywyd a'r ardystiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion cynaliadwyedd a gydnabyddir yn genedlaethol.

(11) Ni chaniateir codi unrhyw adeilad a gymeradwyir drwy hyn hyd nes y bydd 'Tystysgrif Interim' wedi ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn tystio y llwyddwyd i gyflawni safon ardderchog [BREEAM] ac o leiaf 8 o gredydau dan Ene1 - Gostwng allyriadau CO_2 ar gyfer yr adeilad penodol hwnnw yn unol â gofynion [BREEAM] [2008].

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion cynaliadwyedd a gydnabyddir yn genedlaethol.

(12) Cyn i neb symud i mewn i'r adeilad penodol a gymeradwyir yma, bydd rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Derfynol' i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn tystio y llwyddwyd i gyflawni safonau gofynnol isaf [BREEAM] ac o leiaf X o gredydau dan Ene1 - Gostwng allyriadau CO_2 ar gyfer yr adeilad penodol hwnw yn unol â gofynion [BREEAM] [dyddiad].].

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion cynaliadwyedd a gydnabyddir yn genedlaethol.

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

yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D29 (Dyluniad)
FF11 (Traffig) FF12 (Safonau Parcio)
FF15 (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 (Polisi Cyffredinol)
5 (Dyluniad)
26 (Parcio)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dyluniad)
TR10 (Safonau Parcio)

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

13.1 Materion Eraill Other Matters

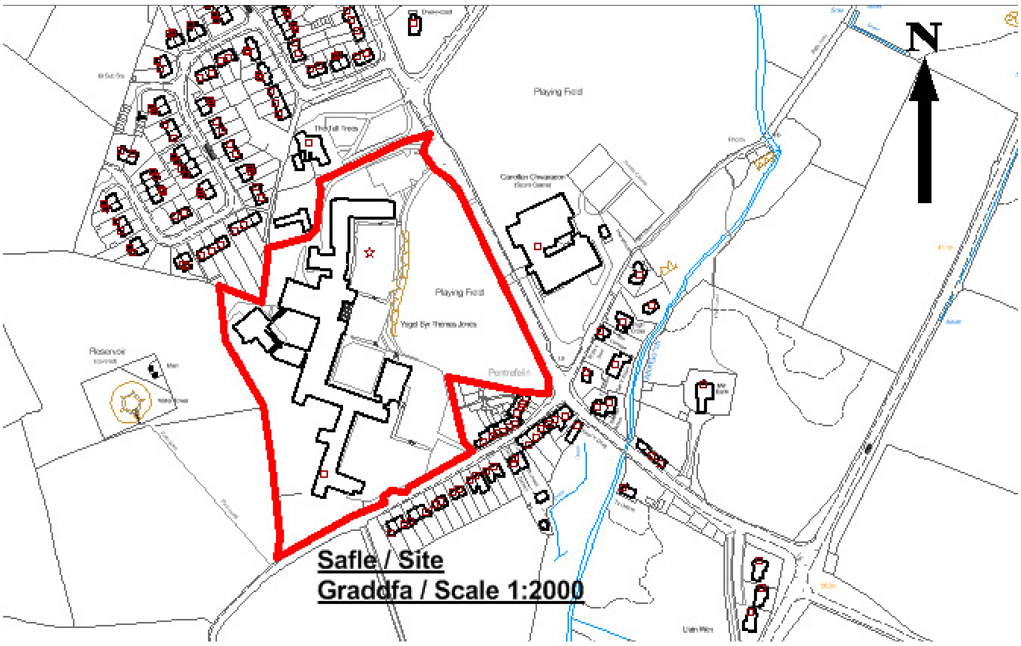
Rhif y Cais: **11LPA101K/1/LB** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer llunio 4 hatsh mynediad yn y llawr gwaelod crog yn/Listed Building Consent for the formation of 4 no access hatches in the suspended ground floor at

Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(GJ)

1. Casgliad

Nodi bod y cais a ganlyn wedi ei anfon i Gynulliad Cenedlaethol Cymru am benderfyniad yn unol a Rheol 13 Deddf Cynllunio 1990 (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth:

11LPA101K/1/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer llunio 4 hatsh mynediad yn y llawr gwaelod crog yn

13.2 **Materion Eraill** **Other Matters**

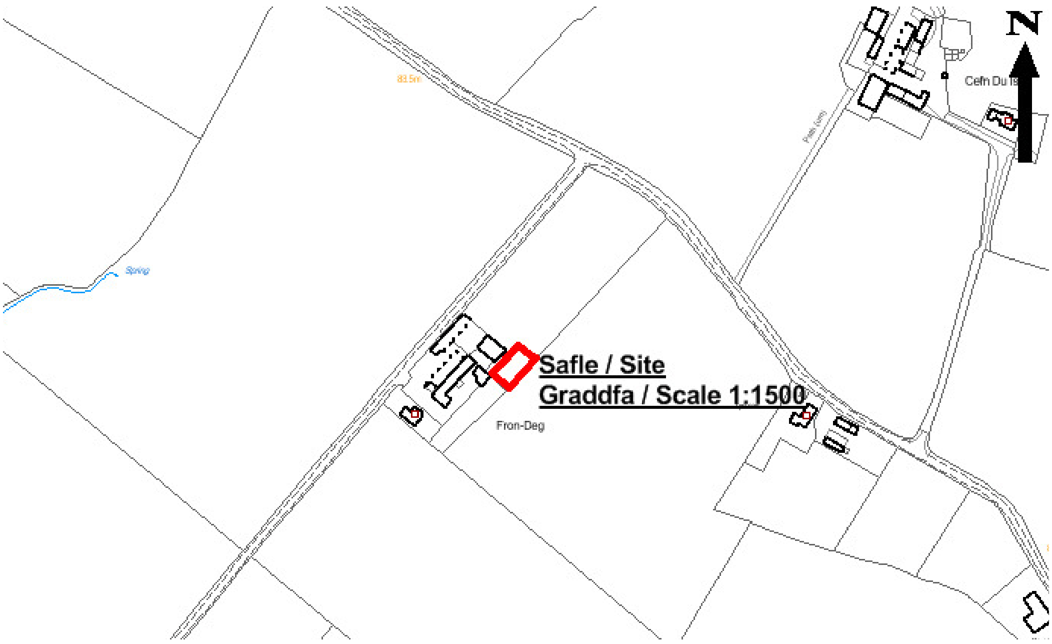
Rhif y Cais: **33LPA1024/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw bwyd a pheiriannau amethyddol ar dir yn / Application to determine whether prior approval is required for the erection of an agricultural shed to store feed and agricultural machinery on land at

Fron Deg, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (OWH)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Penderfynwyd nad oedd angen caniatad yr Awdurdod Cynllunio Lleol ymlaen lalwr ar gyfer y datblygiad uchod a'i fod yn gyfystyr â datblygiad a ganiateir.

O'r herwydd, cyflwynir adroddiad ar y mater er gwybodaeth yn unig.