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, 6 GORFFENNAF 2016 am 1.00 o'r gloch yp		WEDNESDAY, 6 JULY, 2016 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
Jeffrey M.Evans
Ann Griffith (Cadeirydd/Chair)
John Griffith
K P Hughes
W T Hughes
Vaughan Hughes
Victor Hughes
Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Raymond Jones
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 - 10)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Mehefin, 2016.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD (Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle Cynllunio a gynhaliwyd ar 15 Mehefin, 2016.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO (Tudalennau 13 - 16)

6.1 20C102L/EIA/RE – Fferm Wynt Rhyd y Groes,Rhosgoch
6.2 39C561/FR – Y Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 17 - 30)

7.1 11C567A – 24 Awelfryn, Amlwch
7.2 30C302M – Gwesty Plas Glanrafon, Benllech
7.3 31C170D – Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll

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 CEISIADAU ECONOMAIDD (Tudalennau 31 - 56)

8.1 24C300A/ECON – Tyn Rhos Fawr, Dulas
8.2 34C326D/VAR/ECON – Yr Hen Safle Cross Keys, Sgwar Bulkeley, Llangefni

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 57 - 60)

11.1 34C313A – Croeso, Rhosmeirch

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 61 - 84)

12.1 15C218 – Royal Oak, Malltraeth
12.2 19C1174/FR – Parc Menter, Holyhead
12.3 28C257A – Bryn Maelog, Llanfaelog
12.4 39LPA1026/TPO/CC – Hen Gronfa Ddŵr, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy
12.5 41C8G/DEL – Garnedd Ddu, Star

13 MATERION ERAILL (Tudalennau 85 - 86)

13.1 11LPA101M/1/LB/CC – Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mehefin, 2016

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard O. Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, W.T.Hughes, Raymond Jones Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwywyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Peiriannydd Rheoli Datblygu (Prosiectau Mawr) (GG) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Jeff Evans
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Jim Evans, Alun Mummery (cais 7.1), R. Meirion Jones (ceisiadau 7.1 and 12.6) Y Cynghorydd Ieuan Williams

---

1. YMDDIHEURIADAU

Fel yr uchod.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Fe wnaed y datganiadau o ddiddordeb a ganlyn:

Fe wnaeth y Cynghorydd W.T. Hughes ddatgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1.

Fe wnaeth y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts ddatgan diddordeb personol mewn perthynas â chais 6.1 ar sail y cyfeiriad a wneir at dyrbinau gwynt yn Maniffesto Plaid Cymru.

Fe wnaeth y Cynghorydd Victor Hughes ddatgan diddordeb personol nad oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.3.

Fe wnaeth Mr John Alwyn P. Rowlands, Swyddog Priffyrdd ddatgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.6

3. COFNODION CYFARFODYDD 11 MAI, 2016 A 12 MAI, 2016

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfodydd blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 11 Mai, 2016 a 12 Mai, 2016 (cyfarfod i ethol Cadeirydd ac Is-gadeirydd) a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE 18 MAI, 2016

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 18 Mai, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai yna Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.2, 7.3, 12.1, 12.5, a 12.6

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 20C102L/EIA/RE – Cais llawn i godi 13 o dyrbinau gwynt gyda 9 tyrbin gwynt 900kw hyd at 55m o uchder at yr hwb, diamedr rotor o hyd at 52m ar ei draws, ac uchder i frig y llafn o hyd at 79m, a 4 tyrbin gwynt 900kw hyd at 45m o uchder at yr hwb, diamedr rotor o hyd at 52m ar ei draws ac uchder i frig y llafn o hyd at 70m, ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan ddaear, gwelliannau i rannau o'r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r briffordd, estyniad i'r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro ac ardal gwaith concrid (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt bresennol) yn Fferm Wynt Rhyd y Groes, Rhosgoch

Am ei fod wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd W.T. Hughes y cyfarfod er mwyn i'r pwyllgor ystyried a gwneud penderfyniad ar y cais.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod trafodaethau wedi digwydd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru i gytuno ar fesurau posib er mwyn lliniaru effeithiau'r cynllun ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gerllaw, a bod y trafodaethau wedi dwyn ffrwyth ac wedi arwain at gynlluniau diwygiedig. Dywedodd y Swyddog y disgwyliai y gellir gwneud trefniadau i gynnal ymweliad safle ym mis Gorffennaf.

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog er mwyn aildrefnu ymweliad safle.

6.2 39C561/R/TR – Cais llawn i godi Canolfan Zorb ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger 'The Lodge', Ffordd Caergybi, Porthaethwy

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 31C170D – Cais llawn i Godi 17 o anheddau (12 gyda 2 ystafell wely, 4 gyda 3 ystafell wely ac 1 byngalo gyda 3 ystafell wely) ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir ger Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll

Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais wedi'i leoli tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer Llanfairpwll yn y Cynllun Datblygu, er bod y safle'n ffinio â'r ffin hon, felly cafodd y cais ei hysbysebu fel un sy'n tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu. Mae dau o'r Aelodau Lleol wedi gofyn hefyd i'r Pwyllgor wneud y penderfyniad ar y cais. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 11 Mai, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais a digwyddodd yr ymweliad safle ar 18 Mai, 2016.

Anerchodd Mr Gwynne E. Owen, Siaradwr Cyhoeddus, y Pwyllgor fel un oedd yn gwrthwynebu'r cais a chyfeiriodd at ffotograffau a oedd wedi'u cynnwys fel rhan o'r sylwadau a wnaed ar y cais, sy'n dangos y tagfeydd o ran parcio a thraffig yn ardal Ffordd Penmynydd – mae'r problemau hyn yn arbennig o ddrwg ar y penwythnos sy'n codi materion ynghylch diogelwch y briffordd. Mae'r ffordd yn beryglus a gallai ddweud hynny o'i brofiad ei hun. Mae'r diffyg gweledEdd ar gornel y gyffordd yn beryglus. Mae palmant o gornel y bont mewn fersiwn flaenorol o'r cais wedi cael ei dynnu allan erbyn hyn. Cyfeiriodd Mr Owen at y ddogfen Polisi Cynllunio Cymru sy'n egluro cyfrifoldeb y Cyngor mewn perthynas â diogelwch y ffordd, ac nid yw adroddiad y Swyddog yn cyfeirio ati. Pryder arall i breswylwyr yr eiddo cyfagos yw llifogydd; mae preswylwyr yr eiddo ar Lôn Dyfnia wedi profi dŵr yn dod i mewn i'w cartrefi ddwywaith. Cynigir ffos gerrig yn y cais diweddaraf ond nid yw'r cais yn sôn ai'r datblygwyr ynteu'r trethdalwr fyddai'n gyfrifol am ei chynnal a'i chadw.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad gan Mr Owen ynghylch perchnogaeth y tir a fydd yn cynnwys y ffos gerrig a fwriedir. Dywedodd Mr Gwynne Owen ei fod ar ddeall, ond nid oedd yn hollol sicr, fod y caeau tu hwnt yn perthyn i berchennog y datblygiad a bod hynny hefyd yn destun pryder yn

nhermau datblygiad pellach posib yn y dyfodol. Dywedodd Mr Owen ei bod yn briodol cymryd ymagwedd holistaidd yn y cyswllt hwn gan gofio'r posibilrwydd o ddatblygiadau ychwanegol yn yr ardal a'i effeithiau.

Siaradodd Mr Rhys Davies, Siaradwr Cyhoeddus, o blaid y cais a dywedodd ei bod yn bwysig nodi y bydd y mynediad i'r datblygiad yn digwydd oddi ar Lôn Dyfnia ac nid o Lôn Penmynydd. Fel rhan o'r cais, cynigir gwneud gwelliannau i Lôn Penmynydd gan gynnwys adeiladu troedffordd, er nad yw'r datblygwr yn ystyried bod hyn yn angenrheidiol gan nad yw'r mynediad i'r datblygiad o Lôn Penmynydd. Mae'r datblygwr wedi cyfaddawdu ar hyn. Mae wedi treulio dros flwyddyn yn llunio'r cais ac mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau helaeth gyda swyddogion ynglŷn â materion priffyrdd a draenio, sydd wedi arwain at welliannau pendant ar gost y datblygwr. Mae'r cynllun yn cynnig ffos gerrig yn y cae i'r gogledd o'r safle datblygu lle bydd yno danc i ddelio â dŵr wyneb o'r datblygiad. Gan gymryd y safle datblygu yn ei gyfanrwydd mae'r dwysedd yn llai na 30 uned yr hectar sy'n dderbyniol o safbwynt polisi ac o gymharu â datblygiadau gerllaw. Bydd yn cynnig cymysgedd o anheddau i bobl Llanfair ac mae rhestr aros am anheddau yno yn enwedig ymysg pobl ifanc.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Mr Rhys Davies ynglŷn â manylion y cynllun draenio ar gyfer y datblygiad, ac yn benodol gosodiad y tanc dal dŵr arfaethedig a'i gapasiti i fedru gwasanaethu'r 17 annedd newydd petai llifogydd.

Dywedodd Mr Rhys Davies fod cynllun draenio manwl wedi'i gynnwys fel rhan o'r cais. Bydd dŵr yn y pen draw yn draenio i gylfat i'r A55. I ddechrau, bydd yn draenio i gae tua'r de o Hen Lôn Dyfnia lle bydd y tanc wedi'i leoli. Petai'r tanc dal dŵr yn mynd yn llawn h.y. mewn tywydd eithafol, gallai gerddi'r anheddau arfaethedig ddal dŵr at ddyfnder o hyd at ½ troedfedd – a hynny pan fo popeth arall wedi methu. Nid oes capasiti yn y cylfat sy'n llifo tuag at Lanfair, felly dyma pam y defnyddir y cylfat sy'n llifo yng nghyfeiriad yr A55. Bydd gan y tanc gapasiti o fil o litrau. Mae ymgynghorydd yn darparu cyngor mewn perthynas â materion draenio. Ymhellach i hyn, mae Swyddogion yr Awdurdod wedi mynnu bod y cynllun draenio yn ddigonol ac mae'r materion wedi cael eu trafod yn drylwyr ac yn fanwl.

Fe wnaeth y Cynghorwyr R. Meirion Jones, Alun Mummery a Jim Evans oll annerch y Pwyllgor fel Aelodau Lleol a daethant â'r ystyriaethau a ganlyn i sylw'r Pwyllgor:

- Mai diben rheolau cynllunio yw cynorthwyo gyda chynllunio cymunedau felly'r egwyddor sylfaenol yw lles y gymuned ac nid lles yr unigolyn neu'r datblygwr. Nid yw dull y datblygwr yn yr achos hwn wedi cyd-fynd â'r egwyddor hon, a'r teimlad yw ei fod wedi gwneud y newidiadau i'r cynllun dim ond er mwyn cael caniatâd ac mai hynny oedd y cymhelliant pennaf.
- Mae apêl wedi'i chyflwyno cyn yr adeg y byddai'r Pwyllgor yn ystyried y cais. Ni ddylai'r Pwyllgor deimlo dan bwysau i gymeradwyo'r cais.
- Y prif faterion yw anesmwythyd y preswylwyr; y goblygiadau i ddiogelwch y ffordd, pryderon am ddraenio a dwysedd y datblygiad arfaethedig. Mae'r ffyrdd yn Lôn Penmynydd a Lôn Dyfnia yn broblemus ac felly hefyd y gyffordd; mae'r droedffordd newydd arfaethedig yn fyrrach ac yn gulach; nid oes sicrwydd y bydd y cynlluniau draenio diweddaraf yn llwyddiannus ac mae'n anodd cael unrhyw ffydd ynddynt. Mae adroddiad y Swyddog yn nodi y byddai disgwyl i'r safle gynnwys 12 ac nid 17 o unedau a byddai modd gwrthod y cais yn llwyr ar sail y dwysedd.
- Mae Cadnant Planning yn dwyn sylw ym mharagraff 1.11 at y ffaith y bydd y trefniant yn cael ei ddisgrifio i ddarpar brynwyr fel eu bod yn ymwybodol o'r posibilrwydd o lifogydd bas yn eu gerddi petai hi'n glawio'n eithafol.

  Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r prif faterion gyda'r cais hwn yw egwyddor y datblygiad, pa mor dderbyniol yw'r cynllun cyfredol i godi 17 o anheddau o ran dyluniad a threfniant ynghyd â'r materion priffyrdd a draenio. Mae egwyddor y datblygiad wedi cael ei dderbyn gan fod caniatâd cynllunio amlinellol wedi'i gymeradwyo'n flaenorol i godi 11 o anheddau ac mae safle'r cais oddi mewn i ffin ddiffiniedig y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae safle'r cais hefyd wedi'i amgylchynu gan dai eraill yn yr ardal. Er bod y cynnig am 17 uned sy'n uwch na'r 12 uned y byddai disgwyl i'r safle eu cynnwys, nid yw'n annhebyg i ddatblygiadau eraill yn y cyffiniau. Yn fwy na hyn, nid oes gan y Cyngor gyflenwad gwerth 5 mlynedd o dir ar gyfer tai ar hyn o bryd; bydd y cynllun dan sylw yn cyfrannu tuag at gwrdd â'r rheidrwydd hwn a bydd hefyd yn darparu tai fforddiadwy y mae gwir angen amdanynt mewn lleoliad cynaliadwy ar ymyl un o'r pentrefi mwyaf ar yr ynys. Mae'r swyddogion yn fodlon, er

gwaethaf y ffaith fod y cynllun yn ceisio cyflawni nifer uwch na'r disgwyl o unedau, ei fod ar ôl pwyso a mesur yn dderbyniol. Mae pryderon a fynegwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd ynglŷn â'r cynnig fel ei cyflwynwyd yn wreiddiol wedi cael eu datrys bellach yn y cynllun diwygiedig, ac mae'r swyddogion priffyrdd yn fodlon gyda hynny. Mae trafodaethau helaeth wedi digwydd ynghylch materion draenio ac mae Swyddogion Draenio'r Cyngor erbyn hyn yn tybio bod y ddarpariaeth ddraenio yn dderbyniol. Mae cryn waith wedi digwydd o ran edrych dros y cynlluniau ac mae'r swyddogion proffesiynol arbenigol wedi rhoi sicrwydd eu bod yn dderbyniol. Mae'r adroddiad yn dyfynnu Polisi Cynllunio Cymru fel un o'r prif ddogfennau cynllunio y cyfeiriwyd ati wrth ystyried y cais. Dywedodd y Swyddog fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl ar sail diffyg penderfyniad ac o ganlyniad i newidiadau deddfwriaethol bydd gweithdrefn awdurdodaeth ddeuol yn para am gyfnod o 4 wythnos, ac yn ystod y cyfnod hwnnw gall yr awdurdod cynllunio dal wneud penderfyniad ar y cais. Cadarnhaodd y Swyddog fod yr Awdurdod dal o fewn y ffenestr amser hon. Mae'r Swyddogion yn argymell yn gryf bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Petai'r cais yn mynd ymlaen i apêl, mae'r Swyddogion o'r farn y byddai'n anodd cyflwyno dadl yn erbyn y datblygiad o ystyried y dystiolaeth sydd ar gael. Byddai'n rhaid i'r Pwyllgor seilio ei benderfyniad i wrthod ar ddadl gynllunio gadarn. Yn yr un modd, petai'r Pwyllgor yn gwrthod y cais am resymau dwysedd, byddai'n rhaid iddo ddangos y byddai dwysedd y datblygiad wirioneddol yn arwain at niwed.

Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd fod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt Priffyrdd a bod y cynllun hefyd yn cynnig gwelliannau sylweddol i'r rhwydwaith priffyrdd. Nid yw'r droedffordd yn mynd mor bell ag ydoedd yn wreiddiol oherwydd ni fydd y defnydd o'r safle yn ymestyn i Ffordd Penmynydd. Ystyrir bod y trefniadau mynediad yn dderbyniol hefyd.

Ar ôl ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac ar lafar gan y Siaradwyr Cyhoeddus a'r Aelodau Lleol, nododd y Pwyllgor yr hyn a ganlyn:

- Bod ganddo bryderon am effaith y datblygiad o ran dwysedd. Nododd y Pwyllgor fod y bwriad i gael 17 uned yn uwch na nifer yr unedau a ddisgwylir ar gyfer y safle ac roedd o'r farn fod y ffigwr yn ormodol.
- Roedd ganddo bryderon hefyd am effeithiau'r cynllun o ran draenio a pha mor ddigonol yw'r ddarpariaeth ddraenio fel y'i cynigir. Teimlai'r Pwyllgor ei bod yn annerbyniol bod posibilrwydd y byddai'r gerddi dan ddŵr at ddyfnder o ½ troedfedd ar adegau o law eithafol ac roedd yn bryderus am y risg o lifogydd ac effeithiau hynny ar yr eiddo a'u preswylwyr, ynghyd â'r goblygiadau ehangach o fod wedi cymeradwyo'r cynnig.
- Nododd y Pwyllgor fod diffyg eglurder ynghylch capasiti'r tanc dal dŵr ac nid oedd wedi cael digon o sicrwydd fod y trefniadau draenio arfaethedig yn briodol neu'n ddigonol ar gyfer graddfa'r datblygiad a'r tir lle y byddai wedi'i leoli. O ganlyniad nid oedd y Pwyllgor wedi'i ddarbwyllo fod y materion draenio wedi derbyn sylw priodol.
- Roedd gan y Pwyllgor bryderon pellach ynglŷn ag effeithiau'r cynnig ar y briffordd a'r traffig ychwanegol a fyddai'n deillio o'r 17 o dai, ac effeithiau hynny ar ddiogelwch y ffordd mewn ardal lle mae yno eisoes broblemau parcio a thraffig.

Ymhellach, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor bod y swyddogion cynllunio, wrth lunio eu casgliadau a'u hargymhelliad o ganiatáu wedi cael eu harwain gan yr arbenigwyr proffesiynol yn adeiniau Priffyrdd a Draenio'r Cyngor ac mae'r swyddogion o'r ddwy adain honno wedi cadarnhau bod y trefniadau'n dderbyniol o berspectif Priffyrdd a Draenio. Daethpwyd i'r casgliadau hynny dros gyfnod o nifer o fisoedd o drafodaethau. Dylai'r Pwyllgor, os yw'n ystyried gwrthod y cais ar sail y pryderon a fynegwyd fod yn glir nad yw'r swyddogion proffesiynol yn cydsynio â'r farn honno.

Nid oedd unrhyw gefnogaeth i'r cais yn y Pwyllgor ac ni chafwyd cynnig i'w gymeradwyo. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd naw o'r Aelodau hynny a oedd yn bresennol i wrthod y cais. Y rhesymau a roddwyd dros ei wrthod oedd dwysedd y datblygiad, y perygl o lifogydd a'r ffaith nad oedd y Pwyllgor wedi ei berswadio gan y wybodaeth a gyflwynwyd yn dweud bod y trefniadau draenio fel y cawsant eu cynnig, yn addas.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y byddai'r cais, yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, yn cael ei ailgyflwyno i'r cyfarfod y mis nesaf. Petai'r ymgeisydd yn symud ymlaen gyda'r apêl yn y cyfamser, yna mae'n bosib y bydd amserlen yr apêl yn golygu y bydd angen i'r Awdurdod ymateb a byddai'r ymateb hwnnw yn seiliedig ar y penderfyniad a wnaed yn y cyfarfod hwn. Fodd bynnag, petai'r amserlen yn caniatáu, mae'n bosib y bydd modd i'r Pwyllgor ailystyried y cais yn ei gyfarfod ym mis Gorffennaf dan y trefniadau "amser i feddwl".

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoddi i'r Swyddogion y cyfle i baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd am ganiatáu'r cais)

7.2 42C127B/RUR – Cais llawn i godi annedd amaethyddol ynghydŷ â gosod gwaith trin preifat ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ar adeg ei gyflwyno, roedd person a chanddo gysylltiadau agos gyda'r ymgeisydd yn berthynas agos i "swyddog perthnasol" fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Nid yw'r swyddog perthnasol bellach yn gweithio i'r Cyngor. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro yn unol â gofynion y paragraff hwnnw. Yn ei gyfarfod ar 29 Gorffennaf, 2015, penderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn ymweld â'r safle ac fe wnaed hynny ar 19 Awst, 2015. Gohiriwyd y drafodaeth ar y cais yn dilyn hynny er mwyn derbyn a rhoi sylw i gyflwyniadau pellach.

Soniodd Kate Barker, Siaradwraig Gyhoeddus a oedd yn gwrthwynebu'r cais, am faint a graddfa'r datblygiad arfaethedig, anghysonderau a chamgymeriadau mewn perthynas â'r cais, ei effaith ar yr ardal o gwmpas tŷ rhestredig Tŷ Fry, a'r ffaith fod lleoliadau eraill, mwy addas ar gael ar y fferm fel ei rhesymau dros wrthod y cais. Cyfeiriodd hefyd at anaddasrwydd yr annedd arfaethedig fel cartref cychwynnol.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad gan Ms Barker pam yr oedd hi o'r farn y dylai'r ymgeisydd gael cartref cyntaf. Dywedodd Ms Barker fod Aelod Lleol wedi cefnogi'r cais fel cartref cyntaf ac, yn ei barn hi, nid oedd hwnnw'n ddisgrifiad cywir o'r cynnig fel y'i cyflwynwyd.

Siaradodd Mr Gwilym Jones, Siaradwr Cyhoeddus o blaid y cynnig fel un a oedd yn hanfodol i ddiogelu dyfodol y fferm fel menter deuluol y mae ef yn helpu i'w rhedeg mewn partneriaeth â'i rieni. Mae pris y tai yn y pentref yn rhy ddrud iddo ac mae'n hanfodol ei fod ef a'i wraig yn byw ar y fferm er mwyn gofalu am, a goruchwylio'r stoc. Mae'r cais yn cydymffurfio gyda'r polisïau cenedlaethol a lleol sy'n berthnasol i anheddau o'r fath ac mae ymgynghorydd amaethyddol annibynnol y Cyngor wedi derbyn bod ei hangen. Bydd amod ar yr annedd yn cyfyngu ar bwy all fyw ynddi ac yn cysylltu ei defnydd yn uniongyrchol â'r fferm. Ystyriwyd nifer o safleoedd ar gyfer lleoli'r cais ond roedd yr opsiynau'n gyfyngedig oherwydd bod y parc a'r gerddi yn Tŷ Fry mor agos. Credir bod safle'r cais fel y caiff ei gynnig yn addas oherwydd mae 400m i ffwrdd o dŷ rhestredig Tŷ Fry, ac nid oes modd ei weld o'r adeilad ei hun. Mae'r cynnig wedi cael ei ystyried yn ofalus, mae'n rhesymol a byddai'n darparu cartref ar gyfer y genhedlaeth nesaf o ffermwyr Cymreig.

Holodd y Pwyllgor Mr Jones ynghylch maint a lleoliad yr annedd arfaethedig. Cadarnhaodd Mr Jones bod y cynnig yn y lleoliad mwyaf addas sydd ar gael a'i fod o ran maint yn 180 metr sgwâr sy'n cydymffurfio gyda'r canllawiau ar gyfer anheddau amaethyddol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod gwrthwynebiad pellach wedi dod i law ers ysgrifennu'r adroddiad yn dwyn sylw at y ffaith bod annedd ddeulawr ar gael ar blot cyfagos sy'n golygu nad oes angen y datblygiad arfaethedig ac, yn ogystal, bod plotiau mwy addas ar gael ar y fferm. Dywedodd y Swyddog mai'r materion allweddol yw a ydyw menter wledig yn cyfiawnhau'r llety preswyl a gynigir yng nghyd-destun polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol ac a fyddai'n niweidio'r ardal o gwmpas yr Adeilad Rhestredig a'r Parc a'r Ardd Hanesyddol. Mae polisïau cenedlaethol a lleol yn nodi dan ba amgylchiadau yr ystyrir bod modd caniatáu cynigion o'r math yma ac maent wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad ysgrifenedig. Yn NCT 6, nodir yr eithriadau y gellir eu gwneud i'r rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn datblygiadau preswyl yn y cefn gwlad gan gynnwys achosion lle mae rheolaeth busnes fferm am gael ei drosglwyddo i berson sy'n fengach na'r gweithiwr gwreiddiol. Mae ymgynghorydd amaethyddol annibynnol y Cyngor wedi derbyn bod y meini prawf eithrio a nodir yn NCT 6 wedi cael eu bodloni yn yr achos

hwn a bod y cynnig hefyd yn cwrdd â'r profion ariannol a'r profion cynllunio arferol eraill sydd wedi eu cynnwys yn NCT 6 a bod y fenter yn ariannol gadarn a bod y fynedfa a lleoliad a dyluniad yr annedd fenter arfaethedig yn dderbyniol. O ran yr effaith ar adeilad rhestredig a gerddi hanesyddol Tŷ Fry, mae'r Swyddog o'r farn bod yr annedd arfaethedig yn ddigon pell ac wedi ei wahanu'n ffisegol oddi wrth yr adeilad rhestredig gyda hynny'n sicrhau bod yr adeilad a'r ardal o'u gwmpas yn cael eu diogelu. Er y bydd yr annedd arfaethedig yn nodwedd yn y dirwedd, ni fydd yn cael mwy o effaith na'r adeiladau eraill sydd yn y cyffiniau'n barod a dros amser, byddai'n ymdoddi i'r ardal o'i gwmpas heb ymddangos yn nodwedd anghydnaws neu or-amlwg a fyddai'n achosi niwed annerbyniol.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad o'r amod meddiannu a'i hyd a phwysleisiodd bwysigrwydd sicrhau bod yr adeilad arfaethedig ar gael i gwrdd â'r angen ffermio cyhyd ag y bydd fferm Tŷ Fry'n parhau i fod yn hyfyw fel menter wledig. Cadarnhaodd y Swyddog bod yr amodau'n mynd ochr yn ochr â'r caniatâd cynllunio ac y byddant yn berthnasol iddo am byth neu hyd oni fydd y Cyngor yn derbyn cais i ollwng yr amod penodol hwnnw. Ymhellach, cynigir cytundeb adran 106 yn yr achos hwn a fydd hefyd yn amod am oes oni bai y derbynnir cais i'w ollwng neu ei ddiwygio. Pe ceid cais o'r fath yn y dyfodol, yna byddai'n rhaid ailystyried y sefyllfa bryd hynny.

Roedd mwyafrif Aelodau'r Pwyllgor o blaid y cynnig fel un a oedd yn hanfodol i lwyddiant parhaus y fenter ffermio ac fel un a oedd yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i leoliad. Cynigiodd y Cynghorydd W. T. Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Roedd y Cynghorwyr Victor Hughes a Lewis Davies, er yn cefnogi busnes fferm a'i ffyniant parhaus, ag amheuon ynghylch lleoliad yr annedd arfaethedig oherwydd ei fod yn y cefn gwlad agored ac o'r herwydd, yn agored i'w ddehongli fel nodwedd ynysig ac anghydnaws yn y dirwedd a hynny'n groes i ddarpariaethau Polisi 53. Cyfeiriodd y Cynghorydd Victor Hughes at adroddiadau a gyhoeddwyd gan ymgynghorwyr amaethyddol annibynnol Reading a roes gyngor i'r Awdurdod pan godwyd materion penodol mewn perthynas â'r cais. Roedd y Cynghorwyr Victor Hughes a Lewis Davies ill dau o'r farn y gellid lleoli'r cynnig mewn lleoliad gwell yn agosach at Fferm Tŷ Fry ac am y rheswm hwnnw, cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgynghoriad gyda'r ymgynghorwyr amaethyddol annibynnol wedi datblygu ac esblygu dros gyfnod o fisoedd ac yn ystod y cyfnod hwnnw, cyhoeddwyd adroddiadau lle yr oedd yr ymgynghorwyr yn gofyn cwestiynau ac yn codi pwyntiau ac roedd y Swyddogion wedi ymateb iddynt. O ran polisi, nid yw Polisi 53 yn caniatáu datblygiadau yn y cefn gwlad ac eithrio mewn amgylchiadau lle gellir dangos fod datblygiad o'r fath yn angenrheidiol i lwyddiant parhaus menter wledig. Mae swyddogion wedi asesu lleoliad y datblygiad arfaethedig ac wedi ystyried a oes opsiynau eraill ar gael ac maent yn fodlon nad oes modd cwrdd ag anghenion busnes y fferm mewn unrhyw ffordd arall. Po agosaf yw'r datblygiad at adeilad rhestredig a gerddi Tŷ Fry, mwyaf yn y byd yw'r effaith bosibl ar y nodweddion hynny. O ran lleoliad yr annedd arfaethedig, mae'r Swyddogion yn fodlon bod cydbwysedd wedi ei sicrhau rhwng cwrdd ag anghenion y fenter wledig a sicrhau cadwraeth yr adeilad rhestredig a'r gerddi cysylltiedig.

Yn y bleidlais ddilynol ar y mater, cafodd y cynnig i ganiatáu'r cais ei gario.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ar yr amod y gweithredir ar ymrwymiad dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn cynnwys y darpariaethau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn amodol hefyd ar yr amodau cynllunio a restrir ynddynt.

7.3 45C432C – Cais llawn i godi dwy annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Graig Fawr, Dwyran

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

Yn ei gyfarfod ar 11 Mai, 2015, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 18 Mai, 2016.

Dywedodd Sam Kennelley, Siaradwraig Gyhoeddus, ei bod hi a deugain o bobl eraill yn lleol yn gwrthwynebu'r cais am y rheswm nad yw'n cydweddu â'r ardal o'i gwmpas oherwydd ei faint, ei ddyluniad a'i osodiad; oherwydd ei raddfa ac effaith hynny; colli preifatrwydd ac edrych dros y

byngalo gyferbyn; materion yn ymwneud â diogelwch ffyrdd; perygl o lifogydd ac oherwydd nad oes angen amlwg am y datblygiad yn lleol.

Siaradodd Mr Dafydd Jones, Siaradwr Cyhoeddus, o blaid y cais a dywedodd bod y cais wedi'i gyflwyno wedi i gais gan yr ymgeisydd am ddau set o dai pâr gael ei gymeradwyo ym mis Medi 2013, oherwydd addasrwydd y safle datblygu cyfagos fel safle mewnlenwi dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol. Rhoddwyd ystyriaeth i ddiogelwch trigolion lleol ac fel rhan o'r datblygiad, ac ar gost y datblygwr, fe wnaed gwelliannau drwy gynnwys troedffordd newydd i gerddwyr i ffrynt y safle sy'n wynebu'n uniongyrchol ar Lôn Fain. Bydd y fynedfa a gymeradwywyd i'r briffordd gyhoeddus yn cael ei defnyddio fel rhan o'r datblygiad newydd er mwyn gostwng nifer y mynedfeydd i gerbydau o'r safle yn uniongyrchol i Lôn Fain – ni fydd unrhyw fynedfa newydd yn cael ei darparu fel rhan o'r cais. Nid yw'r safle wedi'i leoli mewn parth llifogydd a bydd yr holl ddŵr wyneb yn cael ei ddal yn safle'r datblygiad. Mae yna nifer o fathau o dai ar hyd Lôn Fain ac nid oes unrhyw gymeriad lleol i'r anheddau yn yr ardal hon. Mae'r tai pâr fforddiadwy a godwyd yn ddiweddar ac y sonnir amdanynt uchod eisoes wedi cael eu gwerthu gyda hynny'n profi bod angen am y math yma o annedd yn yr ardal. Nid oes unrhyw resymau cynllunio dilys dros wrthod y cais.

Holodd y Pwyllgor Mr Jones am y dull a fabwysiadwyd gan y datblygwr ac o ystyried cynllun y safle pam nad oedd y cais ar gyfer stad, a fyddai wedi sicrhau cyfran o dai fforddiadwy. Dywedodd Mr Dafydd Jones mai'r cyngor a gafwyd oedd mai'r dull hwn oedd y ffordd orau o ran y cynnig yn bodloni gofynion mewnlenwi Polisi 50. Mae unrhyw gais am ddatblygiad pellach yn fater i'r datblygwr.

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor er mwyn siarad yn ei chapasiti fel Aelod Lleol am y cais. Cadeiriodd y Cynghorydd Richard Owain Jones, Is-Gadeirydd, weddill y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith bod pryderon yn lleol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig oherwydd bod dŵr wyneb yn sefyll ar safle'r cais a'r risg o lifogydd – dioddefodd yr ardal hon lifogydd o ganlyniad i'r glaw trwm dros y Nadolig. Mae yna gwestiynau am ddigonolrwydd yr isadeiledd a'i allu i ddelio â mwy o dai. Mae'r datblygiad arfaethedig, o ran graddfa a dyluniad, yn wahanol i'r tai cyfagos ac mae Lôn Fain yn ffordd sengl, gul lle mae parcio eisoes yn broblem. Nododd y Cynghorydd Griffith, yn ei barn hi, nad oedd angen y datblygiad hwn gan fod eiddo sydd eisoes yn bodoli ar werth yn y pentref. Mae'r datblygwr yn dymuno nodi ei fod yn cyflogi pobl leol ac yn gwneud defnydd o ddeunyddiau lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y materion cynllunio allweddol yn ymwneud â chydymffurfiaeth y cynnig â pholisi, ei effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos a diogelwch priffyrdd. Diffinnir Dwyran fel anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a gan ei fod wedi'i leoli ger anheddau preswyl a gyferbyn ag eiddo preswyl, ystyrir y cais yn dderbyniol fel cais mewnlenwi o dan ddarpariaethau Polisi 50 sy'n caniatáu ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio amwynder deiliaid yr eiddo cyfagos nac yn cael effaith niweidiol ar yr ardaloedd cyfagos nac ar ddiogelwch priffyrdd. Mewn ymateb i gwestiwn am bryderon lleol am lifogydd, dywedodd y Swyddog y gallai gadarnhau bod Adran Ddraenio'r Cyngor yn ystyried y manylion draeniad yn dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar dderbyn manylion draeniad boddhaol mewn perthynas â'r ffos gerrig arfaethedig a'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw rai gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw rai gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

Ni ystyriwyd unrhyw rai gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 23C334 – Cais llawn i godi annedd, creu mynedfa i gerbydau a gosod tanc septig ar dir ger Tŷ Newydd, Maenaddwyn

Dynodwyd y cais hwn fel cais 12.4 ar yr agenda ond fe'i ystyriwyd o dan yr adran hon gan fod y cais yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol fel y diffinnir gan Gyfansoddiad y Cyngor ac o ganlyniad fe'i cyflwynir i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer ei benderfynu. Mae'r cais cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro yn unol â pharagraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyrir safle'r cais yn blot mewnlenwi clir a'i fod felly'n dderbyniol o ran cydymffurfiaeth â gofynion Polisi 50. Mae digon o bellter rhwng y cynnig arfaethedig ac eiddo presennol fel na achosir niwed i amwynder deiliaid yr eiddo hynny.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhellion y Swyddog yn amodol ar yr amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 11C567A – Cais llawn i godi dau dŷ pâr ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger 24 Awelfryn, Amlwch

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

Cafwyd cais gan y Cynghorydd W.T.Hughes, un o'r Aelodau Lleol, am ymweliad safle fel bod yr Aelodau yn gallu cael gwell dealltwriaeth o'r pryderon lleol mewn perthynas â pharcio a gor-ddatblygu. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Gofynnodd Mr David Rothwell, a oedd wedi'i gofrestru i annerch y Pwyllgor fel Siaradwr Cyhoeddus ar y cais hwn, a allai fanteisio ar y cyfle i wneud hynny yn y cyfarfod hwn gan ei fod wedi teithio'n benodol i'r diben hwnnw.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, petai Mr Rothwell yn penderfynu siarad yn y cyfarfod hwn, y byddai'n gwneud hynny unol â'r ddarpariaeth Siarad Cyhoeddus yng Nghyfansoddiad y Cyngor, sef y bydd yn ildio'r cyfle i wneud hynny pan fydd y cais yn cael ei ail gyflwyno i'r Pwyllgor yn y cyfarfod nesaf.

Siaradodd Mr David Rothwell o blaid y cais a dywedodd bod y cais yn cael ei yrru'n bennaf gan anghenion teuluol a bod y tŷ ar gyfer ei ferch a fydd yn priodi dyn ifanc o Amlwch. Byddai'r datblygiad yn ei galluogi i gael cartref am bris rhesymol. Bydd y deunyddiau ar gyfer y datblygiad yn cael eu prynu'n lleol ac yn amodol ar gymeradwyaeth, bydd contractwyr Cymreig yn cael eu defnyddio. Mae gan y safle ganiatâd ar gyfer annedd sengl tair ystafell wely ac nid yw'r cais yn addasiad sylweddol o hynny o ran siâp, maint na ffurf ond y cynnig yw rhannu'r eiddo er mwyn darparu annedd i'w ferch gyda'r ail annedd i gael ei werthu am bris y farchnad. Mae dau le parcio wedi eu clustnodi ar gyfer pob eiddo sy'n bodloni polisi'r llywodraeth. Dywedodd Mr Rothwell ei fod wedi bwriadu ysgrifennu at y trigolion lleol er mwyn cadarnhau'r cynnig ac er mwyn tynnu sylw at y ffaith y byddai ar gael am sgwrs o ran lleihau'r effaith yn ystod y gwaith adeiladu gan gynnwys darparu lle parcio ar gyfer cerbydau gweithgynhyrchu.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol â chais Aelod Lleol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

12.2 19LPA37E – Cais llawn i osod ffens ddiogelwch newydd y tu ôl i'r wal derfyn ar hyd Ffordd Ynys Lawd ym Mloc Cybi, Caergybi

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

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo’r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd W.T.Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 19C845J/VAR – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 19C845E (lleoli tŷ clwb) er mwyn caniatáu estyniad i'r cyfnod pryd gellir lleoli'r tŷ clwb yn Hotspurs Caergybi, Caergybi

Cyflwynir y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar dir sy’n berchen i’r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo’r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 23C334 – Cais llawn i godi annedd, creu mynedfa i gerbydau a gosod tanc septig ar dir ger Tŷ Newydd, Maenaddwyn

Cyfeiriwch at eitem 11 uchod.

12.5 30C302M – Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi bloc o fflatiau (36 o fflatiau) yn ei le yng Ngwesty Plas Glanrafon, Benllech

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

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid ymweld â’r safle arfaethedig oherwydd y pryderon am faterion parcio ac oherwydd materion amwynder. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd ymgymryd ag ymweliad safle am y rheswm a roddwyd.

12.6 39C176C – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r annedd ynghyd â dymchwel y garej a chodi garej newydd gyda fflat hunangynhwysol uwch ei phen yn y Gogarth, Ffordd Cadnant, Porthaethwy

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

Gan ddatgan diddordeb sy’n rhagfarnu yn y cais hwn, tynnodd Mr John Alwyn P.Rowlands, Swyddog Priffyrdd allan o’r cyfarfod ar gyfer y broses ystyried a phenderfynu ar y cais.

Dywedodd Mr Peter Caldicott, Siaradwr Cyhoeddus a gwrthwynebydd i’r cais, fod y prif bryderon yn ymwneud â’r tir yng Ngogarth. Mae holl ardal y dreif yn cynnwys ardal y garej arfaethedig ac mae’r allt serth islaw yn allt sgri ansefydlog sy’n sawl metr o ddyfnder gyda haen denau o goncrid a tharmac ar y top. Mae wedi methu heb fod llwythi arni o gwbl. Mae’n hanfodol bwysig bod ymchwiliad daear yn cael ei gyflawni gan awdurdod perthnasol er mwyn sefydlu cyflwr y tir a pha waith sydd angen ei wneud er mwyn sicrhau diogelwch y safle cyn, yn ystod ac ar ôl y gwaith adeiladu. Y canlyniad mwyaf eithafol fyddai, petai hi’n ddiwrnod glawog iawn, gallai’r tir o dan y garej symud a gallai’r tir cyfagos lithro i alwr yr allt serth i Ffordd Cadnant gan achosi canlyniadau difrifol. Dywedodd Mr Caldicott ei fod yn bryderus nad oedd y mater yn cael ei ddiogelu yn ei erbyn yn ddigonol gan y trefniadau presennol.

Dywedodd y Cynghorydd R.Meirion Jones, Aelod Lleol, ei fod wedi galw’r cais gwreiddiol i mewn am nifer o wahanol resymau. Mae’r ceisiadau cynllunio wedi newid yn ystod y misoedd diwethaf. Mae gan Gogarth hanes o ran materion cynllunio. Adeiladwyd Gogarth y tu allan i’r llinell adeiladu ac fe’i ystyriwyd gan arolygydd 1992 fel rhywbeth a oedd eisoes yn amlwg. Mae’r CDU na chafodd ei fabwysiadu yn ei osod y tu mewn i’r ardal ddatblygu. Mae’r ardal hon yn un o bwysigrwydd amgylcheddol sydd angen ei thrin mewn modd sensitif. Mae pedair ffenestr dormer i’w cwestiynu; bydd mynediad cerbydau ar hyd Lôn Las yn cael ei waethygu ac mae parcio a throi yn broblemus. Ailadroddodd y Cynghorydd Meirion Jones bryderon y Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â diogelwch safle’r cais a dywedodd bod y mater o ymsuddiant yn broblem go iawn. Petai unrhyw fath o dirlithriad yn digwydd byddai’n debygol o redeg i lawr i Ffordd Cadnant. Efallai na ystyrir hyn yn fater cynllunio ond mae’n rhywbeth sydd angen tynnu sylw ato.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y disgrifiad o'r cais wedi newid ers hynny ac nad yw bellach yn cynnwys fflat annibynnol fel rhan o'r cynnig. Mae diogelwch y safle'n cael ei lywodraethu gan ddeddfwriaeth rheoli adeiladu ar wahân ac fel rhan o'r broses bydd angen arddangos bod y tir yn addas i allu dygymod â'r gwaith adeiladu. Mae'r Swyddogion yn fodlon bod y cynnig yn dderbyniol o ran dyluniad ac y gall y safle ddygymod â'r cais heb orddatblygu'r safle a niweidio cymeriad yr ardal nac amwynder yr eiddo cyfagos. Yn dilyn cyfarfod â Swyddogion Priffyrdd, cynigir y dylid cysylltu cynllun rheoli traffig i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais gan ei fod ar gyfer estyniad i'r hyn sydd eisoes yn bodoli ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn amodol ar yr amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig a'r ychwanegiad o amod mewn perthynas â chynllun rheoli traffig.

12.7 46C499A – Cais llawn i newid defnydd rhan o'r annedd i fod yn llety Gwely a Brecwast, gwaith addasu ac estyniadau sy'n cynnwys balconi, dymchwel y garej a chodi garej newydd yn ei lle yn Fron y Graig, Ravenspoint Road, Bae Trearddur

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi'i alw i mewn gan Aelod Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid ymweld â safle'r cais o ganlyniad i effeithiau posibl y datblygiad ar eiddo cyfagos.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r addasiadau sydd wedi'u cynnig yn sylweddol a does dim sylwadau wedi'u gwneud yn lleol. Ystyrir y newid defnydd yn dderbyniol ac ni fydd yn effeithio ar gymeriad yr ardal leol na'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid ei wrthod. Dywedodd y Swyddog bod sefydliad Gwely a Brecwast yn bodoli ymhellach i fyny'r ffordd.

Tynnodd y Cynghorydd Lewis Davies ei gais am ymweliad safle yn ôl.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid derbyn y cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Raymond Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13. MATERION ERAILL

13.1 28C116U – Cais o dan Adran 73A i amrywio rhag-amodau (05) samplau o ddefnyddiau toi, (06) disgrifiadau masnachol o ddeunyddiau gorffen, (11) ffordd y stad, (12) cynnal a chadw'r fynedfa a ffordd y stad, (13) sŵn, (14) cynllun draenio, (15) systemau draenio cynaliadwy ar benderfyniad apêl cyfeirnod APP \6805\A\07\2053627 er mwyn caniatáu ar gyfer eu rhyddhau ar ôl dechrau'r gwaith ar y safle, ynghyd â dileu amod (16) tai fforddiadwy yng Nghanolfan Arddio Maelog, Llanfaelog

Cynghorwyd y Pwyllgor bod apêl wedi'i gyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol dyddiedig 8 Mawrth, 2016 yn gwrthod cais cyfeirnod 28C116U yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth.

Y Cynghorydd Ann Griffith
Cadeirydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin, 2016

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Cynghorwyr Lewis Davies, K.P. Hughes, T.V. Hughes, W.T. Hughes (eitem 2 yn unig), R.O. Jones.
WRTH LAW:	Swyddog Cynllunio (MD), Swyddog Priffyrdd (JAR), Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Prosiectau Mawr) (GG).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr John Griffiths, Vaughan Hughes.
HEFYD YN BRESENNOL:	Dim

---

1 30C302M – CAIS LLAWN AR GYFER DYMCHWEL YR ADEILAD PRESENNOL A CHODI BLOC O FFLATIAU (36 FFLAT) YN EI LE YNG NGWESTY PLAS GLANRAFON, BENLLECH

Cafwyd esboniad o'r cynlluniau gan y Swyddog Cynllunio mewn perthynas â'r safle o'r stryd ac o fewn y safle. Gwelwyd pa mor agos oedd yr anheddau cyfagos wrth fynd i mewn i'r safle.

2 11C567A – CAIS LLAWN AR GYFER CODI DAU DŶ PÂR YNGHYD Â CHREU MYNEDFA I GERBYDAU AR DIR CYFAGOS I 24 AWELFRYN, AMLWCH

Cafwyd esboniad o'r cynlluniau ac am drefniant y safle gan y Swyddog Cynllunio. Mynegwyd pryderon am faterion parcio, y llwybr troed a materion draenio.

CYNGHORYDD ANN GRIFFITH
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

6.1 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

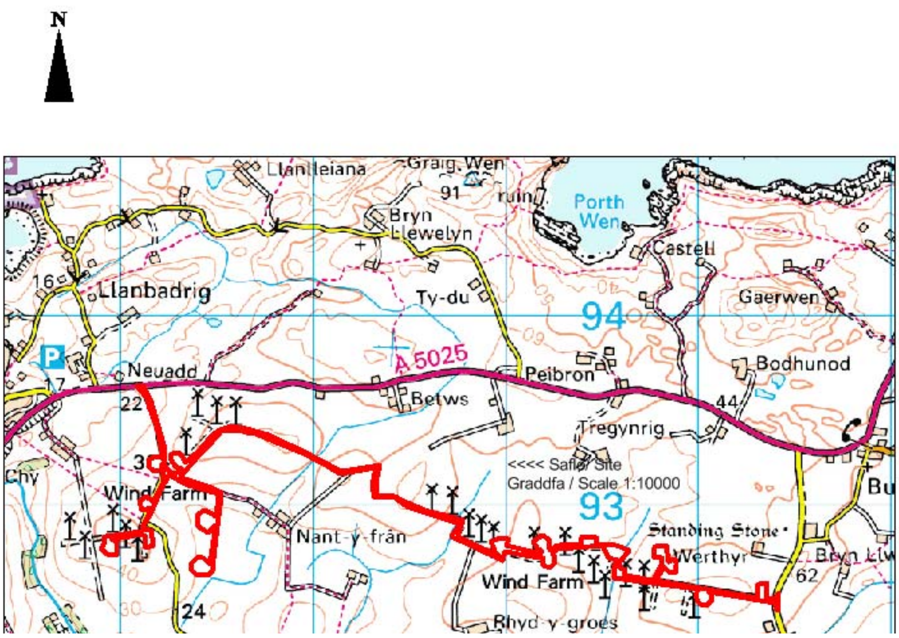
Rhif y Cais: **20C102L/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

TPG Wind Ltd

Cais llawn i godi 11 o dyrbinau gwynt gyda 6 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchafswm uchder hwb o hyd at 55m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchafswm uchder i ben y llafn o hyd at 79m, a 3 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 70m, a 2 tyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 66m uwchben y ddaear ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan ddaear, gwelliannau i rannau o’r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r briffordd, estyniad i’r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro a ardal gwaith concrit (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt presennol) yn / Full application for the erection of 11 wind turbines comprising of 6, up to 900kW wind turbines with a maximum hub height of up to 55m, rotor diameter of up to 52m, and a maximum upright vertical tip height of up to 79m, and 3, up to 900kW wind turbines with a maximum hub height of up to 45m, rotor diameter of up to 52m, and a maximum upright vertical tip height of up to 70m, and 2, up to 900kW wind turbines with a maximum hub height of up to 45m, rotor diameter of up to 52m, and a maximum upright vertical tip height of up to 66m above ground together with the creation of crane pads, foundations, underground electricity cables, improvements to parts of the existing track, works to the highway, the creation of new access tracks, an extension to the existing 33kV substation, the erection of a new 11kV substation, the erection of an anemometer and temporary construction and storage compounds and batching plant (which would also entail the de-commissioning of the existing wind farm) at

Rhyd y Groes Wind Farm, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DFJ)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle

Ar ofyn yr ymgeisydd gohirwyd yr ymweliad safle a drefnwyd ar gyfer yr 16ed Mawrth gan fod trafodaethau ynghylch a’r sgêm yn parhau ar hyn o bryd rhwng yr ymgeisydd a Chyfoeth Naturiol Cymru gyda’r bwriad o geisio cytuno mesuriadau a all liniaru’r effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol cyfagos. Mae’r trafodaethau hyn wedi digwydd ac rydym wedi derbyn cynllun diwygiedig erbyn hyn.

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

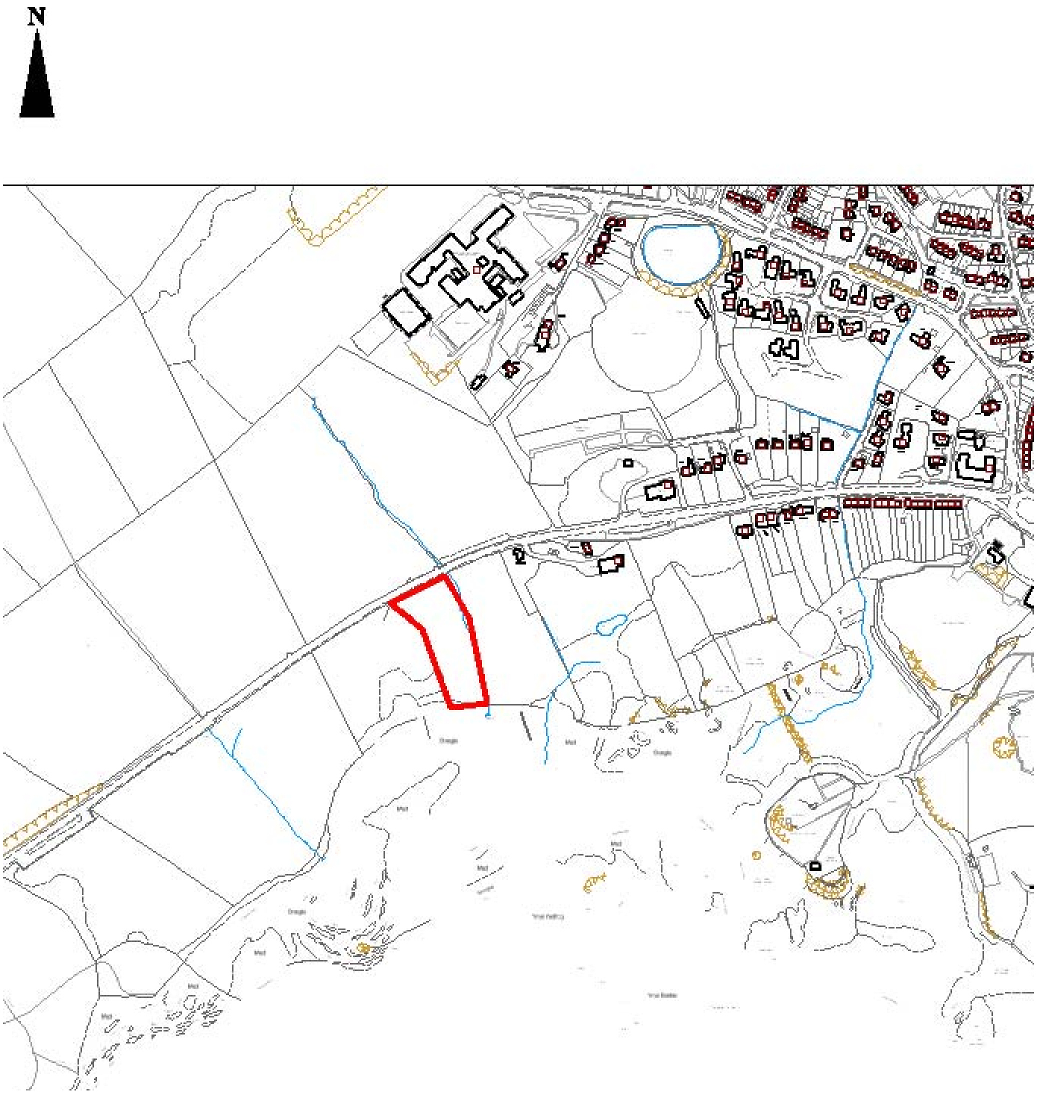
Rhif y Cais: **39C561/FR/TR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr George Ulrich

Cais llawn ar gyfer codi Canolfan Zorb ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn / Full application for the erection of a Zorb Centre together with the construction of a vehicular access and car park on land at

The Lodge, Ffordd Caergybi / Holyhead Road, Porthaethwy / Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Mae'r ymgeisydd wedi gofyn am gael gohirio'r cais oherwydd trafodaethau sy'n mynd rhagddynt gyda Llywodraeth Cymru ynghylch materion priffyrdd.

Gan fod y cynnig yn wahanol i gais safonol, bydd yn cael ei adolygu gan banel annibynnol yn Llywodraeth Cynulliad Cymru sydd ond yn cyfarfod unwaith y mis yng Nghaerdydd ac sy'n cyfarfod nesaf ar 12/0716.

Ystyrir y byddai'n synhwyrol gohirio y cais oherwydd mae'n bosibl y bydd canlyniad y trafodaethau'n dylanwadu ar argymhelliad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

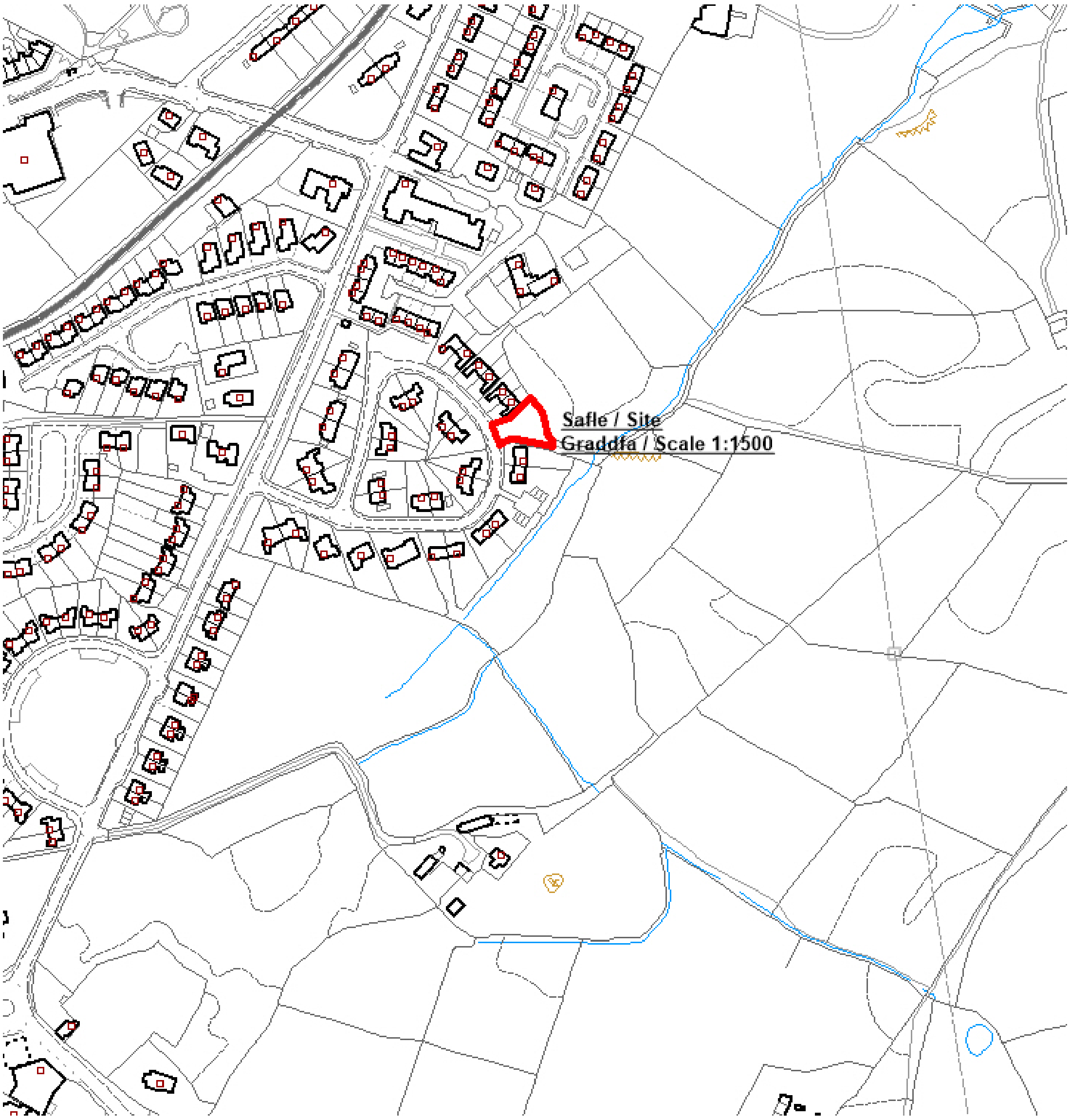
Rhif y Cais: **11C567A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr David Rothwell

Cais llawn i godi dau annedd un talcen ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection of two semi-detached dwellings together with the construction of a vehicular access on land adjacent to

24 Awelfyn, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd R. O. Jones.

Yn ei gyfarfod 1af Mehefin, 2016 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac fe ymwelwyd â'r safle at 15 Mehefin.

Yn dilyn cyflwyno apêl yn erbyn methiant i wneud penderfyniad ar y cais hwn, ni fedr yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn awr gyhoeddi penderfyniad. Dylai Aelodau gyfyngu eu hunain i a ydynt yn dymuno herio'r apêl ac os ydynt, ar ba sail.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir codi dwy annedd a fydd ynghlwm ac yn cael eu hadeiladu ar lefelau gwahanol oherwydd bod y safle ar oleddf.

Mae'r safle ei hun o siâp lletem ac wedi ei leoli ochr yn ochr â llwybr troed ar ffordd gylchol Stad Awelfryn.

Mae'r safle'n wag ac yn flêr.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Addasrwydd y safle ac effaith ar fwynderau
- Materion priffyrdd

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2: Lleoliad Tir ar gyfer Tai
Polisi D3: Y Dirwedd
Polisi D4: Safle a Dyluniad
Polisi FF12: Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 26: Parcio
Polisi 31: Y Dirwedd
Polisi 42: Dyluniad
Polisi 48: Meini Prawf ar gyfer Codi Tai
Polisi 49: Aneddiadau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a Stopiwyd)
Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2: Dyluniad
Polisi EN1: Y Dirwedd
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi HP3: Datblygiadau Tai Newydd
Polisi SG4/6: Draeniad

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd R O Jones: Gofyn i'r cais gael ei roi gerbron y Pwyllgor

Cyngor Tref: Pryderon ynghylch gorddatblygu a pharcio

Priffyrdd: Amodau

Derbyniwyd 7 o lythyrau a deiseb ac arni 14 o lofnodion (gyda rhai o'r llofnodeion wedi ysgrifennu llythyrau ar wahân hefyd) yn codi pwyntiau megis:

Dim angen;
Gorddatblygiad;
Niweidiol i fwynderau;
Edrych drosodd;
Colli goleuni;
Ar lefel uwch;
Bydd y ffenestri yn y talcen yn edrych drosodd;
Ychydig o le parcio sydd ar gael yn yr ardal a bydd y cais hwn yn gwneud y sefyllfa'n waeth;
Pam mae angen symud arwydd y llwybr troed;
Dim yn fforddiadwy i bobl leol;
Dim yn gydnaws â chymeriad yr ardal;
Gostwng gwerth eiddo;
Yn anodd i gerbydau argyfwng gael mynediad yn ystod y gwaith adeiladu;
Bydd y broblem parcio ar y stryd yn gwaethygu - cerddwyr eisoes yn cael anhawster defnyddio'r pafin

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C567: Cais llawn ar gyfer codi annedd newydd ynghyd a creu mynedfa newydd i geir ar dir ger 24 Awelfryn, Amlwch. Caniatáu – 24/06/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffiniau'r anheddiad ac o'r herwydd, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Roedd y cais cynllunio blaenorol a ganiatawyd yn un am adeilad o faint tebyg ar ôl-troed tebyg. Fodd bynnag, caniatâd ar gyfer un annedd oedd hwnnw.

Bydd yr anheddau arfaethedig ar uchder sydd rhwng yr anheddau ar y naill ochr. Nid ystyrir y bydd eu

perthynas gyda'r eiddo cyfagos yn niweidiol i'w mwynderau a byddant yn debyg i'r rheiny sydd eisoes wedi eu codi ar rannau eraill o'r stad.

Ni fydd y balconïau'n cael effaith andwyol ar fwynderau oherwydd eu cyfeiriadedd a'u lleoliad, bydd modd gweld rhywfaint o erddi'r eiddo cyfagos ond byddai hynny'n wir am rai o'r ffenestri hefyd fel y gwelir mewn mannau eraill.

Tra cydnabyddir nad oes lle parcio ar y stryd, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais.

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) Bydd manylion llawn am y gwaith ar y terfynau gan gynnwys y modd y bwriedir eu cynnal yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwy ganddo ar bapur cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(03) Bydd ffenestri ochr y llawr uwch yn cael eu gwydro gyda gwydr aneglur bob amser.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

Rheswm: Er budd mwynderau.

(05) Serch y cynlluniau a gyflwynwyd ac oni fydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cymeradwyo fel arall ar bapur, ni fydd y llwybr cyhoeddus sydd yn ymyl y safle yn gulach na 1.8m ar ei hyd lle mae'n ymuno â safle'r cais.

Rheswm: Er bydd diogelwch y sawl sy'n defnyddio'r llwybr troed.

(06) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffordd fawr.

(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld * metr wrth * 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: Er budd diogelwch ar y ffordd fawr.

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

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffordd fawr.

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**

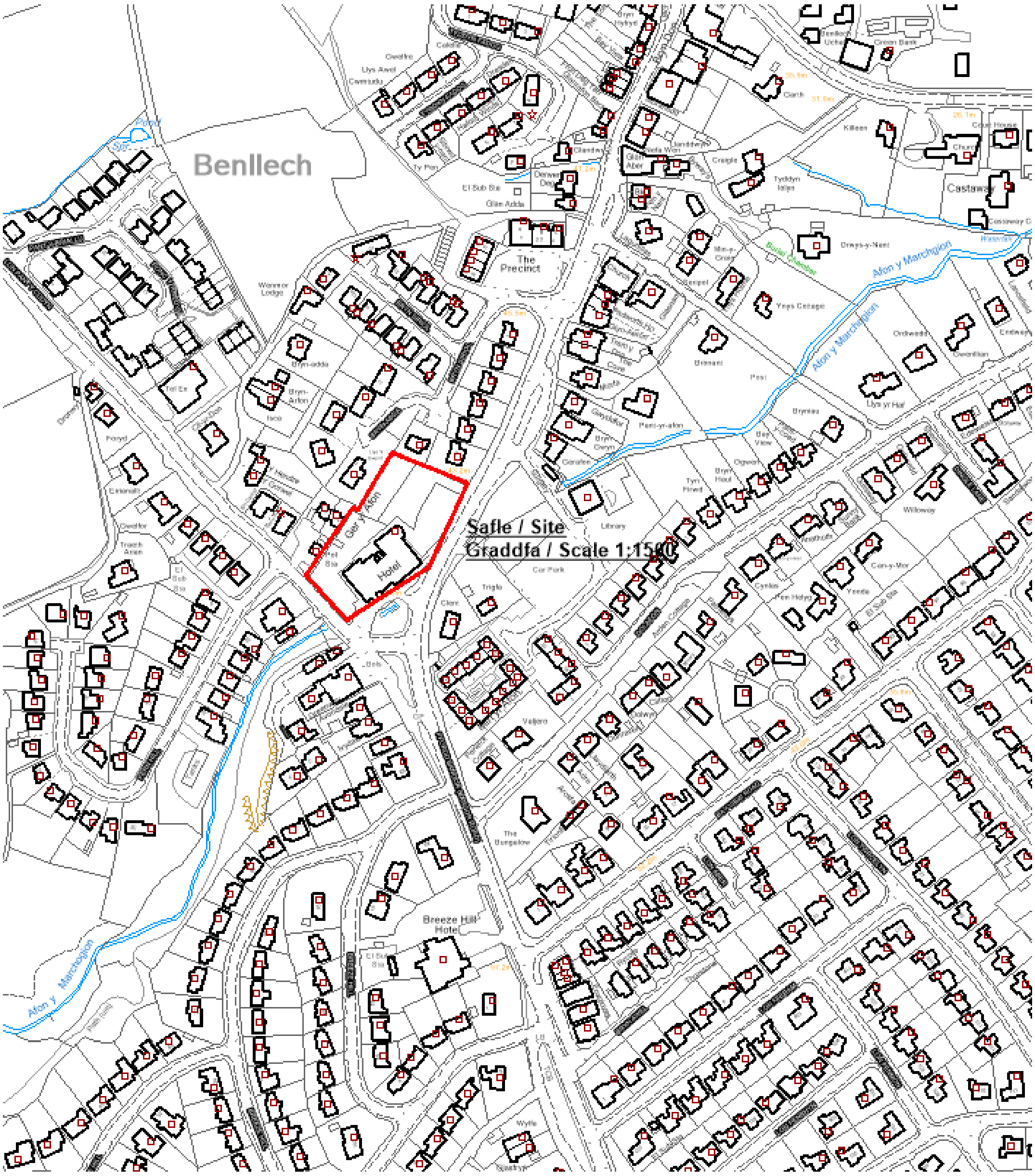
Rhif y Cais: **30C302M** Application Number

Ymgeisydd Applicant

McCarthy and Stone Retirement Lifestyles Ltd

Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd a chodi bloc o fflatiau (36 fflatiau) yn ei le yn / Full application for demolition of the existing building together with the erection of a block of flats (36 flats) in its place at

Plas Glanrafon Hotel, Benllech



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Derlwyn Hughes. Mae hwn hefyd yn gais mawr y mae'r Swyddog yn credu y dylid ei ddwyn i sylw'r Aelodau.

Yn ei gyfarfod ar 6ed Mehefin, 2016 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac fe ymwelwyd â'r safle ar 15 Mehefin.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir dymchwel gwesty'r Glanrafon ac adeiladu bloc o fflatiau sy'n cynnwys 35 o gartrefi ymddeol. Bydd y bloc yn cynnwys lolfa i breswylwyr, ystafell wastraff fewnol, ystafell gwefru batris (bygis), cyntedd diogel, swyddfa rheolwr tŷ, ystafelloedd i westeion, gerddi a mannau parcio.

Bydd yr adeilad yn rhannol 3 llawr a rhannol 4 llawr gyda mynediad i Ffordd Bangor a Lôn Pant y Cudyn.

Mae prydles McCarthy & Stone yn gosod cyfyngiad ar oed y deiliaid. Er y gall unrhyw un brynu fflat,mae'r fflatiau'n cael eu gwerthu ar sail prydles 999 mlynedd sy'n cynnwys amod eu bod ar gyfer pobl dros 60 oed yn unig. Yn achos cwpl, bydd y rhan honno o'r brydles yn cael ei bodloni os yw un o'r preswylwyr yn hŷn na 60 oed a'r llall yn hŷn na 55 oed. Bydd gan y rheolwr swyddfa ond ni fydd yn byw ar y safle. Bydd y rheolwr ar ddyletswydd yn ystod oriau gwaith arferol ac mae llinell ofal 24 awr o fewn y datblygiad fel y gall trigolion alw am gymorth os bydd unrhyw argyfwng yn codi pan nad yw'r rheolwr ar ddyletswydd. Rhaid i'r trigolion dalu ffi wasanaeth sy'n talu am gyflog y rheolwr ac am gynnal a chadw'r cyfleusterau cymunedol.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu
- Materion mwynderau
- Tai fforddiadwy
- Llifogydd
- Ysyriaethau Priffyrdd

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi Strategol 1 – Pentrefi a threfi
Polisi Strategol 5 – Yr Iaith Gymraeg
Polisi A1 – Cyflenwad Tai
Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol
Polisi D1 – Yr Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad
Polisi CH4 – Llety a Gwasanaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Safleodd Parcio
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffinedig
Polisi 51 – Safleodd Mawr

Cynllun Unedol Ynys Môn a ddaeth i ben
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi TR10 – Safonau Lleoedd Parcio
Polisi HP2 – Dwysedd Tai
Polisi HP3 - Datblygu Tai Newydd - Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy
Polisi HP11 - Cartrefi Preswyl a Nyrsio.
Polisi SG2 - Datblygu a Llifogydd.
Polisi SG4 - Cael Gwared â Charthion Aflan
Polisi SG6 - Dwr yn Llifo Oddi Ar Yr Wyneb.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraff 8)

NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd
NCT 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd D Hughes: Yn dymuno i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Priffyrdd: Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Amodau

Dŵr Cymru: Amodau

Derbyniwyd 48 o lythyrau gan gynnwys 5 yn gwrthwynebu.

Mae pwyntiau a godwyd yn y gwrthwynebiad yn cynnwys;

Edrych drosodd;
Cynnydd mewn traffig;
Nid oes digon o le parcio;
Dyluniad ddim yn cydweddu â'r ardal o'i gwmpas;
Dim budd i'r ardal – ychwanegu pwysau ar y gwasanaethau cymdeithasol i oedolion;
Nid yw'n fforddiadwy i bobl leol;
Colli preifatrwydd – bydd yr holl ffenestri yn y cefn yn edrych drosodd - rhai gyda balconïau Juliet;
Nid yw'r bobl sydd o blaid y datblygiad yn byw yn agos ato;
Lle bydd traffig y gwaith adeiladu yn parcio?

Adeilad yn rhy uchel ac yn cael effaith ormesol ac yn ddolur llygad ar y nenlinell
Colli golygfeydd;
Effaith ormesol ar fwynderau;
Erydiad yr iaith Gymraeg;
Peryglon iechyd o’r is-orsaf a sŵn;
Diffyg lle parcio yn achosi problemau y stryd;
Dim ffens i gadw un goeden pinwydd yr Alban aeddfed;
Sut fath o ffensio a gynigir i gadw preifatrwydd;
Nid yw’r estyniad i’r ystafell fwyta’n cael ei ddangos ar gynllun 7 Bryn Siriol

Mae’r llythyrau o blaid yn crybwyll gwella edrychiad yr adeilad ac yn dweud y bydd yn darparu uned ddeniadol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim sy’n berthnasol i’r cais hwn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Mae'r safle o fewn ffiniau’r anheddiad ac felly gellir cefnogi’r egwyddor o ddatblygu tai.

Fodd bynnag, mae'r cynnig yn golygu colli gwesty.

Yn y cyswllt hwn, dylid cydnabod na wnaed unrhyw ddefnydd o’r adeilad ers nifer o flynyddoedd a’i fod yn mynd â’i ben iddo. Ar ben hynny, cyflwynwyd Adroddiad Dichonoldeb gyda'r cais sy’n dangos bod y ffigurau elw a cholled a ragwelir yn dangos lefel isel iawn o fasnachu gyda fawr ddim gallu i wneud elw. Oherwydd hynny, ynghyd â'r buddsoddiad sylweddol y byddai angen ei wneud i adnewyddu'r adeilad i safon masnach, ni fyddai’n ymarferol cynnal y fath ddefnydd ohono.

Materion mwynderau

Mae amrywiaeth o wahanol fathau o adeiladau a dyluniadau yn y rhan o Fenllech ac ni ellir dweud bod unrhyw unffurfedd.

Er bod yr adeilad yn un 4 llawr yn rhannol, nid yw ei ddyluniad yn ei wneud yn ymwthiol yn y strydwedd ac nid yw’n sefyll allan yn ormodol. Bydd yn cymryd lle adeilad sylweddol sydd yn mynd â’i ben iddo ac ystyrir y bydd yn gwella'r lleoliad canol tref hwn.

Y ffin de-ddwyreiniol

Mae'r drychiad ar hyd Ffordd Bangor yn gostwng o bedwar llawr yn y pen deheuol i dri llawr ac wedyn i dri llawr gyda dormeri yn pen gogleddol. Mae'r crynswth tri llawr yng nghanol y drychiad yn adlewyrchu meintiau a llinellau bondo'r gwesty presennol. Mae'r bloc i ben gogleddol y drychiad yn gostwng i dri llawr gyda dormeri i ostwng llinell y grib i helpu i gadw golygfeydd o’r arfodir a’r môr dros yr adeilad newydd arfaethedig ar gyfer y tai i'r gogledd orllewin o'r safle. Yn ogystal, mae’r defnydd o ffenestri dormer yn adlewyrchu'r tai cyfagos. Mae'r bloc pedair llawr yn mhen deheuol y drychiad yn ymestyn i bedwar llawr i greu pwynt trosiannol rhwng topograffi’r safle o’r gogledd-ddwyrain i'r de-orllewin. Ar hyn i bryd mae 29m rhwng yr adeilad ar y safle a’r tŷ cyfagos. Mae'r datblygiad newydd yn golygu bod 5 ychwanegol rhynddynt gan gynyddu’r pellter hwn i 34m.

Ffin de-orllewinol

Mae'r drychiad ar hyd Lon Pant Y Cudyn yn dri llawr. Er ei fod uwch na'r adeilad cyfredol mae wedi ei osod 6m yn bellach yn ôl o ffin y safle a'r tai cyfagos. Ar hyn o bryd mae 36.5m rhwng yr adeilad cyfredol a thai cyfagos; mae'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu hyn i 42.5m. Mae'r drychiad hefyd yn creu gwell strydwedd oherwydd bod y drychiad yn wynebu'r stryd. Mae hynny'n wahanol i'r adeilad cyfredol nad oes ganddo unrhyw berthynas â'r stryd neu'r tai cyfagos ac yn creu ymdeimlad o faes parcio yn y cefn ac adeiladau o fath cefnau tai.

Ffin gogledd - orllewinol

Mae'r drychiad ar hyd ffin gogledd – orllewinol y safle yn cynnwys cymysgedd o wahanol uchderau i ddarparu ar gyfer topograffi'r safle a'r tai cyfagos. Pwrpas y cam yn grib o'r de i'r gogledd ydi caniatáu i'r eiddo i'r gogledd-orllewin gadw eu golygfeydd dros do'r adeilad arfaethedig tuag at yr arfordir a'r môr. Mae'r orsaf heddlu yn y gornel ogledd-orllewinol yn gyfagos i'r talcen arfaethedig. Er bod ôl-troed yr adeilad wedi symud yn agosach at y ffin yn y fan hon, sef 12m yn hytrach na 16.5m, ni fwriedir y bydd prif ffenestri yn y talcen arfaethedig a fyddai'n edrych drosodd ar ei lefelau uchaf. Mae lolfa'r preswylwyr ar y llawr gwaelod wedi ei gwydro ond mae'n is na safle gorsaf yr heddlu a rhwystrir golygfeydd dros dir gorsaf yr heddlu. Er y cynigir datblygu lle mae'r maes parcio presennol yn gyfagos i'r eiddo o'r enw Llys Y Gwynt, cedwir pellter o 29m rhwng drychiadau'r ddau. Mae cyfeiriadedd y ddau dy rhwng gorsaf yr heddlu a Llys y Gwynt o'r de-orllewin i'r gogledd-ddwyrain ac felly nid ydynt yn edrych yn uniongyrchol tuag at y safle. Nid oes ffenestri yn talcen gerllaw'r safle felly nid oes modd edrych drosodd i ystafelloedd y tŷ hwn. Mae drychiad yr adeilad arfaethedig sy'n cynnwys ffenestri wedi ei osod 21m yn ôl o'r ffin i atal edrych drosodd yn uniongyrchol i erddi'r tai hyn. Yn ogystal, oherwydd topograffi'r safle mae'r bloc tri llawr a gynigir yma yn is na'r tai cygafos. Mae hyn yn gostwng effaith weledol y bloc i ddau lawr pan edrychir o'r ffin hon. Mae'r gwrych sydd ar hyd y ffin hon yn creu byffer gweledol rhwng y safle a'r gerddi cyfagos o ran preifatrwydd.

Ffin gogledd-ddwyreiniol

Mae'r drychiad ar hyd ffin y gogledd-ddwyrain yn cynnwys tri llawr gyda ffenestri dormer. Er bod ôl-troed yr adeilad yn agosach na'r gwesty blaenorol, sef 30m yn hytrach na 45m, mae'r talcenni yn dal i fod ddigon pell o'r eiddo cyfagos. Nid oes unrhyw brif ffenestri yn wynebu'r eiddo cyfagos ac mae'r holl ffenestri yn y lolfa a'r ystafelloedd gwely yn wynebu i gyfeiriadau amgen i atal edrych drosodd.

Dylid nodi bod hwn lleoliad yng nghanol y dref lle gellir disgwyl dwyseddau tai uwch a bod adeiladau yn agosach i'w gilydd.

O ystyried yr uchod, ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol ond gydag amod sy'n nodi bod raid i rai ffenestri fod o wydr aneglur.

Mae amod wedi ei osod i gadw coeden yr oedd bwriad i gael gwared arni'n wreiddiol yn dilyn cynnal asesiad o'i gwerth mwynderol. Bydd hyn yn golygu y bydd riad colli 2 le parcio ond nid ystyrir bod hyn yn annerbyniol ac ni fydd yn cael effaith sylweddol ar y pwysau ar y briffordd.

Cysgodi

Yr eiddo a effeithid fwyaf fyddai 1 a 2 Lon Pant y Cudyn ac mae'r asesiad wedi ei wneud mewn perthynas â'r rhain.

Canol gaeaf (22 Rhagfyr)

Am 9am, mae’r datblygiad newydd yn taflu cysgod sy'n cyrraedd yr anheddau hyn. Mae'n werth nodi bod hyn yn wir am y cysgod a deflir yr adeilad cyfredol hefyd. Erbyn canol dydd, nid yw’r cysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig yn effeithio ar yr anheddau ac erbyn 3pm mae'n adeg y gwyll ac mae'r ardal gyfan mewn cysgod oherwydd i'r haul fod ar ei bwynt isaf yn yr awyr yn ystod y flwyddyn gyfan.

Cyhydnos y Gwanwyn (20 Mawrth)
Yn dangos nad yw’r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Canol yr Haf (21 Mehefin)
Yn dangos nad yw’r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Cyhydnos yr Hydref (23 Medi)
Yn dangos nad yw’r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Tai Fforddiadwy

Oherwydd nifer yr unedau a gynigir rhaid darparu elfen o dai fforddiadwy neu wneud cyfraniad ariannol i'r gronfa Dai. Yn dilyn trafodaethau mewn perthynas â hyfywedd y cynllun derbyniwyd y dylid sicrhau cyfraniad ariannol o £ 150,000.

Llifogydd

Mae rhan o'r safle o fewn Parth llifogydd C2 fel y dangosir yn y mapiau cyngor datblygu ar gyfer TAN15.

Mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae hyn yn dangos na ddylai'r datblygiad gael llifogydd mewnol yn ystod y digwyddiad dylunio 1: 100 mlynedd. Bu hanes o lifogydd yn Ffordd Bangor a'r cynnig, ni fydd y cynnig yn newid y llwybrau dros y tir ac o’r herwydd ni ddylai gynyddu'r perygl o lifogydd yn rhywle arall. Yn ystod digwyddiad eithafol (0.1%) nid yw’n bosib / debygol y bydd dyfnderoedd llifogydd yn fwy na’r lefelau a nodir yn TAN 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd.

Gan gadw’r materion uchod mewn cof, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cynllun ac maent yn awgrymu amodau i bwrpas lliniaru. Ar ben hynny, yng ngoleuni gofynion TAN 15 lle cyfyngir datblygiadau mewn parthau C2, ac yn wyneb y wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeiswyr a CNC ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Priffyrdd

Ymgynghorwyd gyda’r Awdurdod Priffyrdd ynghylch y cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad ond mae’n awgrymu amodau.

Rhywogaethau a Warchodir

Cyflwynwyd adroddiad Ecolegol sy'n dangos nad oes unrhyw dystiolaeth o bresenoldeb rhywogaethau a warchodir, ond mae’n awgrymu ffyrdd o ddarparu ar gyfer ystlumod gyda blychau ystlumod addas a goleuo. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i CNC.

7. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau canlynol ac yn amodol ar Gytundeb Adran 106 i sicrhau taliad o £150,000 fel swm yn lle tai fforddiadwy.

(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) Oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig bydd rhaid i'r ffenestri ar y llawr cyntaf a'r ail lawr yn y talcen ar unedau 29,30, 35 a 36 gynnwys gwydr aneglur bob amser ac yn rhai sy'n agor mewn modd i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda (1) 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.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(05) 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.

(06) Ni ddylai lefel y llawr daear uwch arfaethedig fod wedi'i osod ddim is na 49.22m uwchlaw datwm ordnans. Ni ddylai lefel y llawr daear is arfaethedig fod wedi'i osod ddim is na 46.3m.

Rheswm: Diogelu'r datblygiad rhag llifogydd.

(07) Mae'n rhaid cyflwyno manylion am y wal gynnal/derfyn arfaethedig (gan gynnwys uchder i'r brig nad yw'n is na 0.5m uwchlaw lefelau'r palmant cyfagos) a dull ei hadeiladu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo ganddo.

Rheswm: Sicrhau bod llwybrau llif ar gyfer llifogydd dŵr wyneb a llifogydd afonol dros y tir yn cael eu cynnal ac nid eu cyflwyno ar y safle.

(08) Bydd rhaid cyflwyno manylion am y trefniadau arfaethedig i gael gwared ar ddŵr wyneb i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd rhaid iddo gytuno arnynt. Dylai unrhyw ddŵr sy'n arllwys i'r afon gyfagos gael ei gyfyngu i hynny o ddŵr sy'n arllwys ar hyn o bryd o safle'r cais. Dylid mabwysiadu'r defnydd o egwyddorion draenio cynaliadwy os oes modd.

Rheswm: Sicrhau dull boddhaol o gael gwared ar ddŵr wyneb a pheidio â gorlwytho'r cwrs dŵr sy'n derbyn y dŵr.

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.

7.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

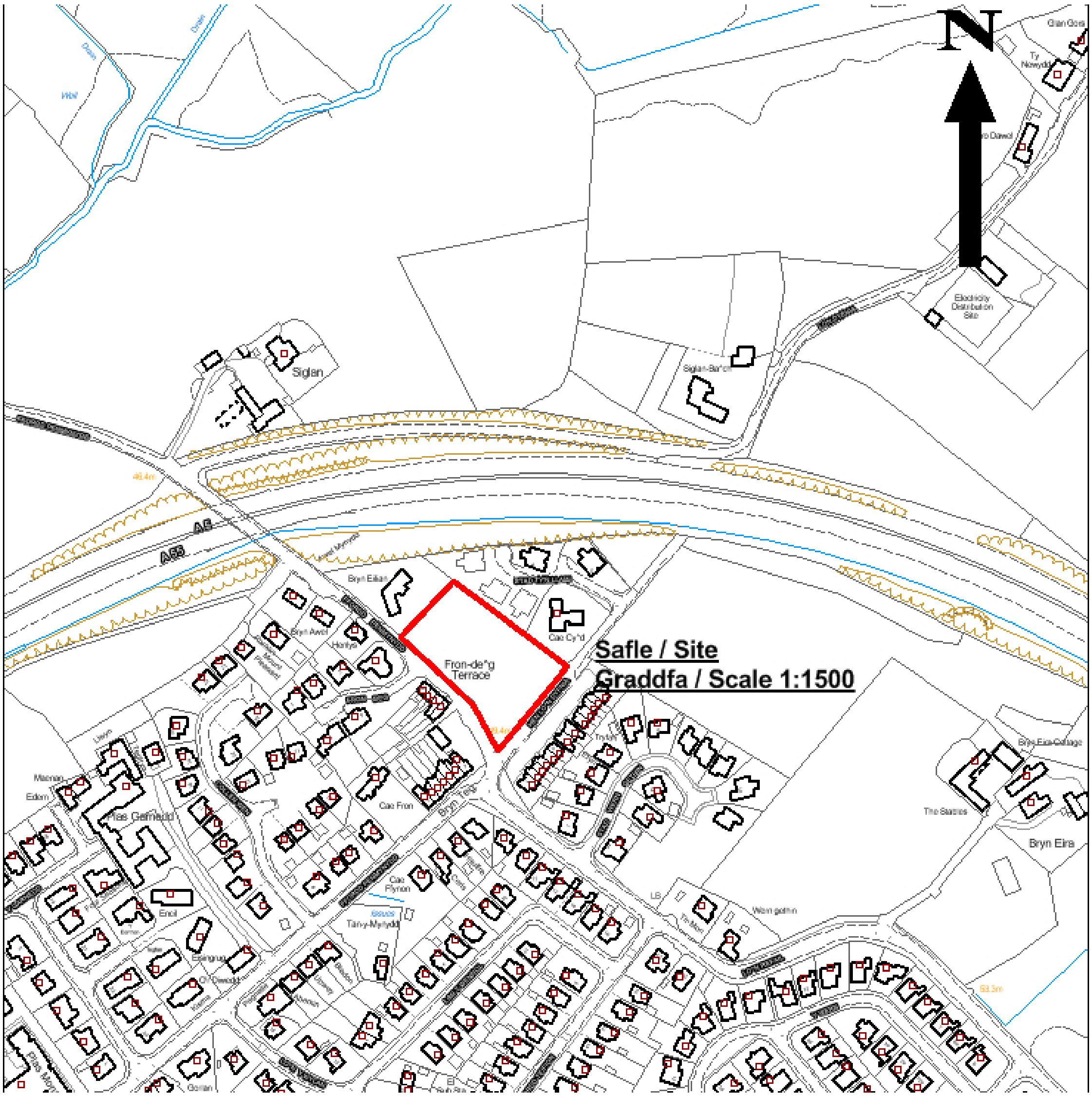
Rhif y Cais: **31C170D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rectory Developments Anglesey Ltd

Cais llawn i godi 17 annedd (12 gyda 2 ystafell wely, 4 gyda 3 ystafell wely a 1 byngalo gyda 3 ystafell wely) ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar dir ger / Full application for the erection of 17 dwellings (12 with 2 bedrooms, 4 with 3 bedrooms and 1 bungalow with 3 bedrooms) together with the construction of a new vehicular and pedestrian access on land adjacent to

Hen Lon Dyfnia, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Er gwybodaeth a chadarnhad

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer Llanfairpwll yn y Cynllun Lleol, er ei fod yn gyfagos iddi. Hysbysebwyd y cais fel un sy'n tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol.

Yn ogystal, mae'r Cynghorwyr Meirion Jones ac Alun Mummery wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor.

Yn ei gyfarfod ar 11 Mai 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac fe ymwelwyd â'r safle ar 18 Mai.

Mae'r ymgeisydd wedi apelio oherwydd diffyg penderfyniad ac mae'r broses ymchwiliad cyhoeddus nawr wedi cychwyn.

Penderfynodd y Pwyllgor yn eu cyfarfod gynhaliwyd ar 1af Mehefin wrthod y cais oherwydd pryderon mewn perthynas a:

Gorddatblygiad;
Traenio;
Gorlifo.

Gofynnir i'r aelodau gadarnhau eu bwriad i fynd a'r tri rheswm yn eu blaen yn yr apel.

8.1 Ceisiadau'n Economaidd Economic Applications

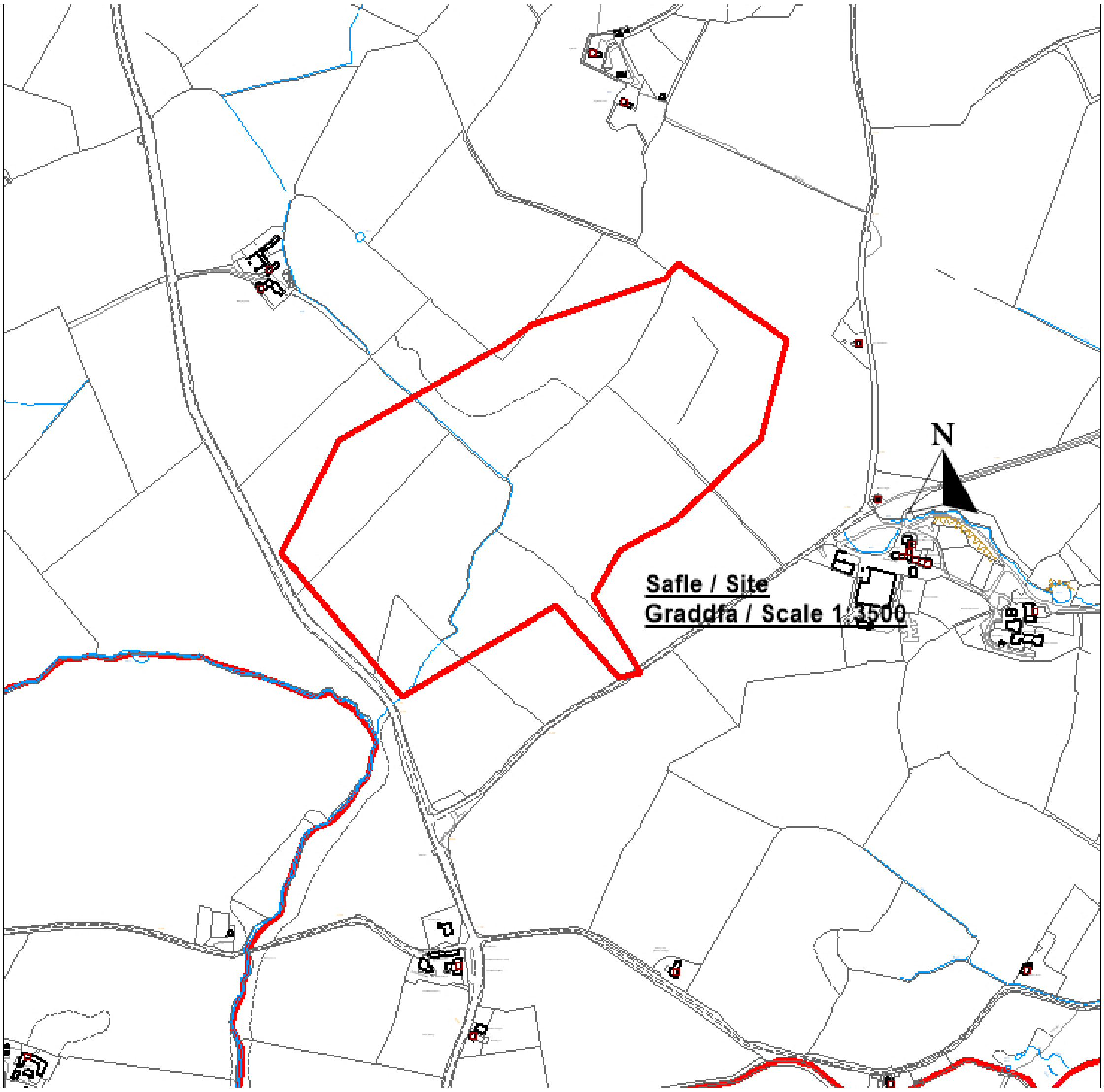
Rhif y Cais: **24C300A/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Llys Dulas Estate Co

Creu llynoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop/caffi a adeilad storfa ategol ynghyd a ffyrdd mynedfa a mannau parcio cysylltiedig a gosod tanc septig newydd ar dir yn ffurfio rhan o / Formation of lakes for fishing and recreation use, erection of an ancillary shop/cafe and a storage building together with associated access roads and parking areas and the installation of a new septic tank on land forming part of

Tyn Rhos Fawr, Dulas



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

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

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Oherwydd cyd-destun a maint y cais cynllunio, mae gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried.

Ymwelodd yr Aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio â'r safle ym mis Gorffennaf 2015.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn cynnwys tua 25.69 hectar o dir amaethyddol. O ran topograffi, mae safle'r cais yn gyffredinol yn mynd ar oleddf tua'r de a thuag at Draeth Dulas. I'r de-orllewin, mae cyffordd y ffordd Dosbarth 3 a'r A5025 sydd hefyd yn ffinio safle'r cais i'r cyfeiriad hwn.

Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus (43 Llaneilian) tua 150 metr i'r dwyrain o safle'r cais.

Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi ei leoli i'r gogledd - orllewin ac yn uwch na safle'r cais yn "Gwlybycoed".

O ran polisi cynllunio, mae safle'r cais yn y cefn gwlad ac o fewn ardal sydd wedi ei dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig ("ATA"). Mae'r tir ar yr ochr arall i'r ffordd yn rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ("AHNE").

Mae'r cynnig yn golygu adeiladu cyfres o 6 o lynnoedd fesul cam. Bydd eu harwynebedd tua 8 hectar a byddant yn gallu dal 120,299m^3 o ddŵr. Bydd tua 87,838m^3 o'r cyfanswm hwn yn cael ei gadw mewn un llyn a fyddai'n cynnwys cronfa ddŵr oherwydd y byddai'n cael ei adeiladu gan ddefnyddio strwythur gwrthglawdd i ddal y dŵr.
Yn yr un modd, bydd llynnoedd 4 a 5 hefyd yn cynnwys cronfeydd dŵr a byddant yn gallu dal 4545m^3 a 4381m^3 o ddŵr. Mae llynnoedd 1, 2 a 3 yn bennaf o dan y ddaear ac nid oes ganddynt wrthgloddiau cynhaliol ac mae'r dŵr yn cael ei storio yn is na lefel naturiol y ddaear. Maent yn gallu dal:

Llyn 1 – 5,755 m^3
Llyn 2 - 5,836 m^3
Lllyn 3 – 7,321 m^3

Byddai'r llynnoedd yn cael eu defnyddio gan y cyhoedd ar gyfer cychod a physgota hamdden. Byddai'r llyn mwyaf yn cael ei lenwi gyda dŵr o gwrs dŵr sy'n croesi safle'r cais ar hyn o bryd ac sydd wedyn yn rhedeg drwy geuffos o dan yr A5025. Byddai'r llynnoedd llai yn cael eu hail-lenwi'n faniwal gyda dŵr o'r llyn mwyaf pan fo angen.

Byddai'r cynnig yn golygu cloddwaith sylweddol er mwyn creu gwrthgloddiau i ddal dŵr a fyddai tua 5-7 metr uwchben lefel yr A5025 gyda graddiannau o rhwng 1:3 ac 1:2. Byddai'r ardaloedd lle byddai'r cloddwaith yn cael ei wneud a'r ardaloedd o fewn y llinell goch, sef cyfanswm o 7.8 hectar o dir, yn parhau i gael eu defnyddio i ddibenion amaethyddol fel ardaloedd pori ar gyfer defaid ar ôl y gwaith datblygu. Ni fyddai dim o'r deunyddiau a gloddiwyd yng nghwrs y gwaith cael eu symud o safle'r cais.

O ran y datblygiad a adeiladir, byddai gorlifan ar gyfer dŵr dros ben yn ymestyn uwchben y ddaear o’r llyn mwyaf i'r geuffos o dan yr A5025. Byddai mynedfa newydd i gerbydau yn cael ei chreu o'r briffordd Dosbarth 3 sy'n ffinio â'r safle i'r de. Mae'r briffordd Dosbarth 3 wedi cael ei lledu hyd at y fynedfa arfaethedig i gerbydau fel rhan o welliannau priffordd a wnaed i'r gyffordd gyda'r A5025. Byddai traciau cerrig gyda gridiau gwartheg yn ymestyn o amgylch y prif lyn i’r ardaloedd parcio ceir a fydd yn ddigon mawr ar gyfer tua 100 o geir a bwyty / siop. Mae’r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y bydd ardaloedd sylweddol yn cael eu tirweddu.

2. Mater(ion) Allweddol

Derbynioldeb yr egwyddor o ddatblygu o ystyried y cynllun datblygu a pholisïau cynllunio perthnasol eraill.
Tirwedd ac Effaith Weledol.
Ystyriaethau Llifogydd a Diogelwch.
Ystyriaethau Diogelwch Priffyrdd & Chynaliadwyedd
Mwynderau Preswyl.
Ecoleg
Hawliau Tramwy Cyhoeddus
Colli Tir Amaethyddol

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
CH1 Hamdden a Datblygu Twristiaeth
D1 AHNE
D3 Ardal Tirwedd Arbennig
D4 Lleoliad, Safle a Dyluniad
D7 Tir Amaethyddol
D15 Archaeoleg
D28 Llechi Mwynol Naturiol
D29 Safon Dylunio Uchel
D32 Cynllun Tirweddu
FF12 Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Polisi Cyffredinol
26 Parcio Ceir
31 Tirwedd
32 Colli Nodweddion Amaethyddol Traddodiadol
35 Cadwraeth Natur
39 Safleoedd Archeolegol
42 Dylunio

CDU a stopiwyd
GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
GP2 Dylunio
TR10 Safonau Parcio
TO1 Atyniadau Newydd ac Estyniadau i Atyniadau Cyfredol
TO8 Cyfleusterau Dŵr neu Gychod
EN1 Cymeriad y Dirwedd
EN2 Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

EN4 Bioamrywiaeth
EN9 Cadwraeth Dŵr
EN12 Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol
EN 14 Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd
EN16 Nodweddion Tirwedd o Bwysigrwydd Mawr i Anifeiliaid a Phlanhigion.
SG2 Datblygu a Llifogydd.
SG3 Dyfroedd a Reolir
SG4 Cael gwared ar Garthion
SG5 Cyfleusterau Preifat ar gyfer Trin Carthion
SG6 Rhedfa Dŵr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad
Nodyn Cyngor Technegol 5 - Cadwraeth Natur a Chynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 13 - Twristiaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol - Safonau Parcio

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig Adeiledig
Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015 – 2020

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Aled Morris Jones - Dim gwrthwynebiad.

Cyngor Cymuned Llaneilian - yn dweud y cafwyd problemau llifogydd ar waelod allt GwlybyCoed ond nad ydynt yn digwydd mwyach o ganlyniad i waith a wnaed. Maent yn gobeithio na fydd y prosiect yn arwain at broblemau pellach.

Priffyrdd - Nodir bod yr arglawdd ger priffordd yr A5025 wedi newid a bod y llethr ychydig yn llai serth ac mae ymyl y llyn yn bellach i ffwrdd o'r gerbydlon erbyn hyn. Trafodwyd y cynllun arfaethedig hefyd gyda'n Pennaeth Gwasanaeth ac o ganlyniad i'r newidiadau uchod, ac yn amodol ar ddarparu dadansoddiad manwl fel yr argymhellwyd gan Beiriannydd Panel y Cronfeydd Dŵr, nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad pellach mewn egwyddor. Cadarnheir hefyd bod yr Asesiad Trafnidiaeth a'r Asesiad Cynaliadwyedd a gyflwynwyd wedi cael eu hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Argymhellir y dylid gosod amodau gydag unrhyw ganiatâd cynllunio.

Yn gryno dim gwrthwynebiad testun yr ymrwymiadau ac amodau cynllunio a argymhellir, mae'r manylder o rhain yn cael eu cwblhau ar yr adeg o ysgrifennu'r adroddiad.

Swyddog Draenio - mae'r holl bryderon ynghylch draenio a godwyd yn flaenorol wedi cael sylw yn yr adroddiad asesu diwethaf ac mae'n ymddangos bod y cynigion ar gyfer draenio tir yn foddhaol mewn egwyddor.

Swyddog Tirwedd - nid ystyriwyd y byddai effeithiau sylweddol ar yr AHNE na'r Ardal Cymeriad Tirwedd yn sgil y datblygiad arfaethedig. Gellir rheoli a lliniaru effeithiau gweledol y gwaith adeiladu drwy gymryd camau priodol megis tirweddu a thrwy wneud y gwaith fesul cam.

Efallai y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr AHNE yn y tymor byr yn ystod y cyfnod adeiladu ond llinierir yr effaith honno drwy blannu coed i sgrinio fel sy'n briodol. Mae'r gallu i weld y safle o bell yn gyfyngedig ac nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar yr

AHNE na'i amgylchedd sensitif. Ymhellach, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig, mewn amser, yn helpu i gadw a gwella'r AHNE drwy newid y tir pori gwael i dirwedd naturiol sy'n fwy amrywiol.

Swyddog Ecolegol - Dylai'r cynnig fod o rywfaint o fantais o ran bywyd gwyllt ar y safle - gyda llawer ohono'n laswelltir ar hyn o bryd. Mae wedi cadarnhau hefyd nad oes unrhyw rywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle ac nad oes unrhyw faterion NERC.

Gwasanaethau Amgylcheddol - Wedi arghymell amodau mewn perthynas â'r oriau gweithredu ar gyfer adeiladu/torri cerrig, ac wedi cadarnhau fod yna ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân i reoli materion yn cynnwys sŵn, alcohol ac adloniant.

Swyddog Effaith ar yr Iaith Gymraeg - Bodlon gyda'r datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd a'r camau lliniaru a gynigir ynddo sy'n dweud bod rhaid defnyddio enw lle / busnes dwyieithog ar gyfer y datblygiad, yr arwyddion, y taflenni a'r wefan.

British Gas Transco - disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Diogelu Cyfarpar y Grid Cenedlaethol - disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Bydd angen i'r Peiriannydd Panel sy'n goruchwylio'r gwaith o ddylunio ac adeiladu'r argaeau roi gwybod i ni am ei benodiad yn unol â gofynion Deddf Cronfeydd Dŵr 1975.

Mae safle'r cynnig gerllaw Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a phrif amcan ardaloedd o'r fath yw cadw a gwella harddwch naturiol. Ar yr amod y cwblheir agweddau dylunio manwl y prosiect wrth fodd yr awdurdod cynllunio, ystyrir ei bod yn annhebygol y bydd y prosiect hwn yn cael effaith sylweddol ar y dirwedd hon a warchodir. O ran gwaith tirweddu, rydym hefyd yn cynghori y dylid plannu rhywogaethau brodorol yn unig, gan gynnwys rhywogaethau sy'n gydnaws â nodweddion naturiol yr ardal (e.e. eithin).

Mae CNC wedi cadarnhau nad ydynt yn ystyried y bydd yna unrhyw effaith andwyol ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Gell y Coed.

Openreach – Dim sylwadau wedi derbyn.

Scottish Power Energy Networks - Mae yna linellau dosbarthu trydan foltedd uchel (11KV) a foltedd ychwanegol uchel (33KV) yn croesi'r safle fyddai angen eu dargyfeirio os yw'r bwriad yn mynd ymalen.

Adran Amaethyddiaeth Llywodraeth Cymru - Er nad oes ganddynt unrhyw arolwg manwl ar gyfer y safle, ar ôl adolygu'r wybodaeth bwrdd gwaith sydd ar gael, maent wedi dweud y byddent yn disgwyl i safle'r cais gynnwys Tir Amaethyddol o Ansawdd Gradd 3b neu 4.

Dŵr Cymru - Dim sylwadau wedi'u derbyn.

Cafwyd 7 llythyr yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau canlynol:

Bydd y datblygiad yn effeithio'n andwyol ar drigolion lleol.

Bydd er anfantais i fywyd gwyllt, gan gynnwys Gylfinirod a Chwtiaid.

Sŵn o gychod pŵer yn ogystal â hwylio.
Effeithiau ar fwynderau preswyl oherwydd cychod modur, oriau agor hwyr y caffi fel safle trwyddedig,

pysgota yn ystod y nos, uchder y datblygiad / tirweddu, digwyddiadau arbennig a gynhelir yn y lleoliad, sain neu gerddoriaeth uchel. Dylid rheoli’r defnydd o gychod modur, seinchwyddwyr, oriau agor, a goleuo.

Un ysgrifennwr yn nodi y byddai'r datblygiad arfaethedig un cae i ffwrdd o du blaen eu heiddo. Mae'r cymdogion agosaf ddau gae i ffwrdd ar hyn o bryd sy'n rhoi rhyw syniad o effaith y cynnig.

Sonnir am ddigwyddiadau arbennig ond ‘does dim disgrifiad penodol ohonynt. Mae angen rhestru’r rhain a’u rheoli mewn unrhyw ganiatâd a roddir, er enghraifft, cystadlaethau pysgota yn unig gan y gallai ‘digwyddiadau’ olygu unrhyw beth.

Oriau agor wedi eu rhoi fel 08:00-20:00 ond mae sôn hefyd am bysgota 24 awr.

Effeithiau ar y nant ac effeithiau tynnu dŵr yn fwy cyffredinol o ran llenwi’r llynnoedd arfaethedig gyda dŵr.

Gweledig gwael ar gyffordd yr A5025 a'r ffordd ddiddosbarth y bwriedir ei defnyddio i gael mynediad i'r safle.

Effaith y datblygiad ar y polion trydan sy’n croesi safle'r cais ac sy'n gwasanaethu cartrefi’r gwrthwynebwyr.

Sut bydd modd cael mynediad i’r caeau o gwmpas Gwlybycoed gan bod y mynediad i’r caeau hynny o’r fynedfa a fydd yn darparu mynediad i'r datblygiad arfaethedig.

Ydi’r ymgeisydd wedi darparu cynllun cynnal a chadw tymor hir - os bydd y datblygiad yn methu o ganlyniad i amgylchiadau economaidd a glannau’r llyn heb gael eu cynnal / archwilio gall bod canlyniadau difrifol. Dylai unrhyw gynllun cynnal a chadw hefyd nodi bod rhaid cael gwared ar adeiladau oddi ar safle'r cais.

Effaith y datblygiad ar fwynderau’r ardal wledig a'r AHNE.

Os rhoddir caniatâd cynllunio, dylid plannu rhywogaethau priodol o amgylch y meysydd parcio ac ar hyd y ffin gyda'r A5025 i bwrpas sgrinio.

A gafwyd unrhyw gyngor arbenigol ynghylch a fyddai dargyfeirio cymaint mawr o ddŵr rhag cyrraedd Aber Dulas yn golygu y bydd y bwlch i’r môr sydd eisoes yn gul iawn yn siltio ac yn troi’r ardal yn dir corsiog caeedig?

Mae un gwrthwynebydd yn dadlau y disgwylir mai’r cais hwn fydd rhan gyntaf y datblygiad yn unig ac y bydd ceisiadau wedyn am gyfleusterau gwersylla, carafannau, cabanau gwyliau, siales a phebyll fel gyda datblygiad Chester Lakes yr ymgeisydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

24C300: Creu llynnoedd ar gyfer pysgota a defnydd hamdden, codi siop a chaffi yn cynnwys adeilad storio ynghyd â ffyrdd mynediad cysylltiedig a mannau parcio ynghyd â thanc septig newydd. Dychwelwyd i'r ymgeisydd ar 26.03.12.

24C300B /SCR: Barn Sgrinio ar gyfer creu llynnoedd ar gyfer pysgota a defnydd hamdden, codi siop a chaffi ac adeilad storio ynghyd â ffyrdd mynediad cysylltiedig a mannau parcio a gosod tanc septig newydd. Tynnwyd yn ôl - ni chyhoeddwyd unrhyw farn sgrinio.

24C300C/SCR: Barn Sgrinio ar gyfer creu llynnoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop a chaffi ac adeilad storio ynghyd â ffyrdd mynediad cysylltiedig a mannau parcio a gosod tanc septig newydd. I gael ei gynghori.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad - Mae Polisi CH1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniateir cynigion ar gyfer hamdden a datblygu twristiaeth os ydynt yn cyd-fynd â nodau fframwaith polisi’r cynllun, sef creu gwaith a diogelu’r amgylchedd a'r gymuned leol.

Mae Polisi 2 (Swyddi Newydd) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn datgan, mewn perthynas â safleoedd sydd y tu allan i aneddiadau, na fydd y Cyngor ond yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi gallu dangos anghenion lleoliadol penodol a manteision economaidd a fyddai'n cyfiawnhau caniatáu'r cynnig. Mae'r cyfiawnhad ysgrifenedig ym mharagraff 3.18 yn datgan na fydd y Cyngor ond yn caniatáu safleoedd datblygu cyflogaeth newydd sydd i ffwrdd o aneddiadau sy'n bodoli eisoes mewn amgylchiadau eithriadol, fel arfer mewn perthynas â chynigion hamdden a thwristiaeth.

Er nad yw’n cyfeirio’n benodol at dwristiaeth mae Polisi EP4 (Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig) yn nodi y bydd cynigion sy'n cynyddu neu'n arallgyfeirio'r amrediad o gyfleoedd cyflogaeth, gan gynnwys arallgyfeirio gwledig, yn cael eu caniatáu lle maent o faint a math sy'n gydnaws â'r ardal gyfagos neu lle nad ydynt yn achosi niwed sylweddol. Mae'r polisi yn nodi na chaniateir safleoedd os oes tir llwyd addas neu dir addas a neilltuwyd ar gael.

Mae Polisi TO1 o'r CDU a Stopiwyd yn datgan y caniateir cynigion i ddatblygu atyniadau twristiaeth sydd eisoes yn bodoli, neu gynigion i greu rhai newydd, ar yr amod nad ydynt yn achosi niwed sylweddol i'r amgylchedd. Mae'r cyfiawnhad yn y polisi yn egluro bod y polisi yn cyflwyno agwedd bositif tuag at atyniadau a chyfleusterau i ymwelwyr, a hynny er mwyn sicrhau cyflogaeth ac i gynyddu'r ystod o gyfleusterau sydd ar gael i bobl leol.

Mae Polisi TO8 o’r CDU a Stopiwyd mewn perthynas â chyfleusterau dŵr a chyfleusterau ar gyfer cychod yn nodi ei bod yn dderbyniol datblygu cyfleusterau ar gyfer cychod a chwaraeon dwr ar raddfa fechan i ehangu'r ddarpariaeth ar gyfer trigolion lleol ac ymwelwyr ar yr amod nad ydynt yn achosi niwed annerbyniol i ddiddordebau eraill.

Mae polisïau cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru ac NCT 23 wedi cael eu diwygio yn y blynyddoedd diwethaf er mwyn rhoi mwy o bwyslais ar hwyluso defnyddiau cyflogaeth. Mae NCT 23 yn nodi bod datblygu cynaliadwy yn hanfodol er mwyn adeiladu economïau gwledig cryf a chymunedau llewyrchus. Argymhellir dull dilyniannol i roi sylw i ddatblygiadau cyflogaeth. Yn yr un modd â Pholisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn, mae’r NCT yn nodi mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y dylid caniatáu datblygiadau sydd heb eu neilltuo yn y cynllun datblygu a bod rhaid medru eu cyfiawnhau'n llawn.

O ran ystyriaethau polisi, mae safle'r cais wedi ei leoli yn y cefn gwlad. Nod y cynnig yw cyflwyno cynllun o faint sylweddol yn y lleoliad gwledig hwn. Er bod y polisïau a restrir uchod yn caniatáu ac yn annog atyniadau twristiaeth / cychod o'r math a fwriedir yma, mae hynny’n amodol ar fod yr ystyriaethau amgylcheddol a’r ystyriaethau eraill yn dderbyniol. Mae Polisi EP4 y CDU a Stopiwyd yn dangos bod maint a niwed yn ystyriaethau perthnasol, ac yn nodi y ffefrir tir llwyd a safleoedd sydd wedi'u neilltuo.

Yn ogystal, mae Polisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn datgan na fydd datblygiadau cyflogaeth ond yn

cael eu caniatáu mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi gallu dangos gofynion lleoliadol penodol a manteision economaidd. Mae'r polisi yn adlewyrchu’r polisi cynllunio cenedlaethol diweddar yn NCT 23.

O ran dangos gofyniad lleoliadol penodol yn y cefn gwlad, cefnogir y cais cynllunio gan y wybodaeth ganlynol:

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau mai diben y datblygiad yw darparu cyfleusterau megis pysgota, hwylio, canŵio, bordhwylio a theithiau cerdded natur. Mae'r ymgeiswyr hefyd wedi egluro eu bod yn rhedeg busnes llety gwyliau 101 gwely gerllaw ac y bydd y cyfleusterau hamdden y gwneir cais amdanynt yn y datblygiad ar gael i’w defnyddio gan ddeiliaid yr unedau gwyliau hyn. Maent hefyd yn cadarnhau y bydd y cyfleusterau derbynfa ar gyfer yr unedau gwyliau yn gweithredu o'r datblygiad y gwneir cais amdano.

Cefnogir y cais cynllunio gan nifer o adroddiadau technegol mewn cysylltiad â datblygiad y llynnoedd sy'n rhoi manylion am gyflwr y tir, materion hydroleg ac ystyriaethau llifogydd. Mae'r adroddiadau yn manylu ar yr ystyriaethau dylunio ac adeiladu ar gyfer y llynnoedd, gan gynnwys y cyfraddau tynnu dŵr o'r cwrs dŵr sy'n llifo drwy'r safle cais

O ystyried maint a natur y datblygiad y gwneir cais amdano mae’n glir nad yw hwn yn fath o ddatblygiad y gellir ei gynnwys mewn lleoliad trefol.

Mae'r datblygiad y gwneir cais amdano yn ymwneud yn bennaf â llynnoedd hamdden ac mae’n fath o ddatblygiad yr ystyrir yn gyffredinol bod angen lleoliad gwledig ar ei gyfer. Yn ogystal, mae'r math o weithgareddau hamdden a gynigir yn rhai y gellir ystyried yn rhesymol bod angen lleoliad gwledig ar eu cyfer. Mae'r polisïau cynllunio a restrwyd hefyd yn cefnogi cynigion o'r fath sydd ar gael i drigolion lleol yn ogystal â thwristiaid. Mae'r polisïau cynllunio a restrwyd yn gyffredinol yn caniatáu datblygiadau yn y cefn gwlad mewn amgylchiadau eithriadol, fel arfer mewn perthynas â chynigion hamdden a thwristiaeth fel yr un y gwneir cais amdano yma.

O ran y manteision economaidd, mae'r ymgeiswyr wedi darparu dadansoddiad ohonynt. Wrth ddatblygu'r cynigion mae’r ymgeisydd wedi nodi y bydd angen 30 o staff amser llawn a rhan amser yn ystod y cyfnod adeiladu o dair blynedd ac y bydd cyllideb o £2.35m i’w gwario. Unwaith y bydd y datblygiad yn weithredol, cyflogir 4 aelod o staff amser llawn yn y datblygiad a bydd angen hyd at 12 o staff tymhorol, gan gynnwys staff hyfforddi ac arbenigwyr chwaraeon dŵr. Mae’r ymgeisydd yn dweud bod Stad Llys Dulas ar hyn o bryd yn rhedeg 15 o fythynnod gwyliau yn ogystal â llety Gwely a Brecwast, sef cyfanswm o 101 o welyau, ac y bydd y datblygiad sy'n destun yr adroddiad ar gael mewn cysylltiad â'r defnydd gwyliau hwnnw.

Gellir tybio hefyd o’r adroddiadau technegol a gyflwynwyd mewn cysylltiad â datblygu’r llynnoedd bod angen safle o fath penodol ar gyfer datblygiad fel yr un y gwneir cais amdano yma a bod y safle hwn yn cwrdd â’r gofynion hynny.

O gofio'r ystyriaethau polisi uchod, ystyrir bod y datblygiad y gwneir cais amdano yn dderbyniol mewn egwyddor yn y lleoliad cefn gwlad hwn yn amodol ar effeithiau’r datblygiad ar yr amgylchedd a buddiannau eraill o gofio maint y datblygiad. Mae’r rhain yn cael sylw yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

Tirwedd ac Effaith Weledol - mae’r datblygiad arfaethedig o fewn Ardal Tirwedd Arbennig "ATA" fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu (Cynllun Fframwaith Gwynedd - Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996) a pholisïau cynllunio eraill o bwys y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (Rhagfyr 2005). Mae’r tir i'r de o safle'r cais ar yr ochr arall i'r ffordd Dosbarth 3 yn rhan o’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

Mae’r gwrthwynebiadau a ddaeth i law ac a restrir yn y rhan berthnasol o'r adroddiad hwn yn seiliedig ar effaith y datblygiad ar fwynderau’r ardal wledig a’r "AHNE". Mae gwrthwynebiadau eraill a dderbyniwyd yn dweud y dylid plannu rhywogaethau priodol o amgylch y meysydd parcio ac ar hyd y ffin gyda'r A5025 i bwrpas sgrinio.

Mewn perthynas â'r "AHNE" mae CNC yn datgan bod Adran 85 o Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol roi sylw i warchod a gwella harddwch naturiol yr "AHNE". Maent hefyd yn dweud, ar yr amod bod manylion dylunio manwl y prosiect yn dderbyniol gan yr awdurdod cynllunio lleol, ei bod yn annhebygol y bydd y prosiect hwn yn cael effeithiau sylweddol ar y dirwedd hon.

Mae Adain Amgylchedd Adeiledig y Cyngor yn credu y gall datblygiad arfaethedig effeithio ar amgylchedd yr "AHNE" yn y tymor byr yn ystod y cyfnod adeiladu. Bydd hyn yn cael ei liniaru drwy osod amod bod raid gwneud y gwaith adeiladu yn raddol fesul cam, fel bod pob cam yn cael ei gwblhau, gan gynnwys gwaith tirweddu, cyn symud i’r cam nesaf. Ymhellach, maent yn ystyried bod y gallu i weld y safle o bell yn gyfyngedig ac nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE na’i amgylchedd ac felly maent yn fodlon gyda dyluniad manwl y prosiect gyda’r amodau cynllunio a argymhellir mewn perthynas â deunyddiau, goleuadau, adeiladu fesul cam a thirweddu. Ymhellach, maent yn ystyried y bydd y datblygiad arfaethedig, mewn amser, yn helpu i gadw a gwella'r AHNE drwy newid y tir pori gwael i dirwedd naturiol fwy amrywiol. Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn yr un modd yn cyfeirio at gynnydd mewn bywyd gwyllt neu fioamrywiaeth a bydd hynny’n cyfrannu tuag at warchod a gwella’r AHNE yn unol â darpariaethau Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn am y cyfnod 2015-2020.

Gyda golwg ar y dirwedd ehangach sy'n cynnwys yr "ATA" lle mae’r cais wedi ei leoli, mae’r egwyddorion tirwedd a ddisgrifir uchod hefyd yn berthnasol ac mae’r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon y bydd y datblygiad arfaethedig yn gydnaws â'i amgylchedd ac y bydd, ym mhen amser, yn gwella cymeriad y dirwedd yn gyffredinol.

Ystyriaethau Llifogydd a Diogelwch - Mae nifer o ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân i'r ddeddf gynllunio a fydd yn berthnasol i'r datblygiad.

Bydd angen Trwydded Tynnu Dŵr hefyd gan Adnoddau Naturiol Cymru i lenwi'r prif lyn gyda dŵr. Bydd y drwydded yn pennu cyfradd gynaliadwy ar gyfer tynnu’r dŵr ac mae’n cynnwys cymal a fydd yn gosod cyfyngiad ar dynnu dŵr pan fo’r llif yn isel. Mae'r drwydded tynnu dŵr wedi ei dylunio i ddiogelu buddiolwyr i lawr y llif o'r cwrs dŵr. Yn ogystal, mae’n debygol y bydd angen trwydded cronni dŵr i gronni’r dŵr o’r cwrs dŵr sydd ar y safle ar gyfer y llyn mawr.

O dan Ddeddf Draenio Tir 1991. bydd angen Caniatâd Amddiffyn Rhag Llifogydd gan y Cyngor i ganiatáu i waith ddigwydd sy'n effeithio ar y cwrs dŵr ar y safle.

Oherwydd bod y llyn mawr (Llyn 6) yn gallu dal mwy mwy na 10,000m^3 o ddŵr caiff ei gategoreiddio fel cronfa ddŵr fawr a bydd yn dod o dan ddarpariaethau Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010 sy'n diwygio Deddf Cronfeydd Dŵr 1975 ("y ddeddf"). Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau y bydd y ddeddf yn berthnasol hefyd i lynnoedd 4 a 5 er eu bod yn dal llai na 10,000m^3 gan eu bod wedi eu lleoli o fewn y gwrthgloddiau ar gyfer y strwythur sy’n cynnal Llyn 6. Fel yr eglurwyd yn ar ddechrau’r adroddiad hwn, mae llynnoedd 1, 2 a 3 o dan y ddaear ac nid oes ganddynt unrhyw strwythurau cynnal ac mae’r dŵr yn cael ei gadw o dan lefel naturiol y ddaear ac felly nid yw’r ddeddf yn berthnasol i’r llynnoedd hyn.

Mae CNC wedi cadarnhau y bydd angen penodi Peiriannydd Adeiladu o dan "y ddeddf" ac y bydd

angen cofrestru gyda Thîm Diogelwch Cronfeydd Dŵr CNC wedyn fel y gallant ystyried y risg i fywyd dynol yn sgil y gronfa ddŵr. Caiff y risg ei chategoreiddio fel risg uchel neu risg isel. Os bydd CNC yn ystyried bod y gronfa ddŵr yn peri risg uchel bydd angen penodi Peiriannydd Goruchwyliol ychwanegol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod y datblygiad hwn wedi mynd rhagddo ar y sail y bydd y gronfa ddŵr yn cael ei dynodi'n un risg uchel yng nghyd-destun y meini prawf hyn.

Mae un o'r sylwadau a dderbyniwyd yn nodi y dylid bod raid cael cynllun cynnal a chadw tymor hir rhag ofn na fydd yr argae yn cael ei archwilio a'i gynnal oherwydd amgylchiadau economaidd. Fel yr eglurwyd, bydd y prosiect yn dod o dan ddarpariaethau'r "ddeddf", sef ddeddfwriaeth arbennig i amddiffyn y cyhoedd rhag rhyddhau dŵr o gronfeydd dŵr mawr heb fod dan reolaeth. Mae gan CNC bwerau wrth gefn a phwerau argyfwng i sicrhau cydymffurfiaeth. Nid ystyrir felly bod angen gosod amod cynllunio sy'n dyblygu'r darpariaethau hyn.

Nid ystyrir yn rhesymol bod unrhyw gynllun cynnal a chadw hefyd yn cael gwared ar yr adeiladau presennol sy'n ffurfio rhan o'r datblygiad arfaethedig fel y mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau, a hynny oherwydd yr ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.

Mae un o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn datgan pryder ynglŷn â'r posibilrwydd o siltio i lawr yr afon o'r datblygiad. Mae'r gwrthwynebiad wedi'i gyfeirio at CNC sydd wedi datgan ei fod yn annhebygol fod yna effeithiau arwyddocaol a fydd hyn yn cael ei drin drwy'r broses drwydded tynnu / cronni.

Ystyriaethau Diogelwch Priffyrdd a Chynaliadwyedd - Fel yr eglurwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn mae'r A5025 yn ffinio â ffin orllewinol safle'r cais. Yn ystod y cyfnod pan oedd swyddogion yn asesu'r cais, fe gyflwynwyd cynlluniau diwygiedig a oedd yn gostwng pa mor serth oedd y llethr wrth ymyl y prif lyn ac a oedd yn symud y datblygiad i ffwrdd oddi wrth yr A5025. Cadarnhawyd hefyd y byddai Peiriannydd Adeiladu a Pheiriannydd Goruchwylio yn cael eu penodi mewn perthynas â'r datblygiadau fel yr esbonnir uchod. Ar y sail hon, cadarnhaodd yr Awdurdod Priffyrdd nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad arfaethedig o ystyried agosrwydd yr A5025. Fodd bynnag, bydd yr awdurdod priffyrdd angen bond a fydd yn ddigon i dalu am atgyweirio'r A5025 os bydd yr argae yn torri. Mae wedi ei gynnwys fel rhwymedigaeth cynllunio yn yr argymhelliad.

Cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth ac Asesiad Cynaliadwyedd Trafnidiaeth (Mai 2013) gyda'r cais sy'n nodi na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd ac na fydd creu mynediad i gerbydau ar gyfer y datblygiad yn cael unrhyw effeithiau sylweddol ar ddefnyddwyr y briffordd. Mewn perthynas â'r gwaith adeiladu neu ddatblygu, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau na fydd unrhyw ddeunyddiau'n cael eu hallforio, er enghraifft uwchbridd, clai neu agreg. Mae Adran Briffyrdd y Cyngor wedi dweud eu bod yn fodlon gyda'r cais cynllunio gyda'r amodau a argymhellir sy'n cynnwys bod angen Cynllun Adeiladu Amgylcheddol manwl, Cynllun Rheoli Cludiant a Chynllun Teithio ar gyfer gweithredu'r datblygiad. Yn ogystal, bydd rhaid cael llwybr cyswllt i gerddwyr rhwng y fynedfa i'r datblygiad arfaethedig a'r safleoedd bws cyfagos ar yr A5025.

Mae un o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn datgan bod gweledêdd gwael ar gyffordd y ffordd Dosbarth 3 i'r de o safle'r cais gyda'r A5025. Mae'r gyffordd hon wedi cael ei gwella yn y blynyddoedd diwethaf ac mae'r ffordd Dosbarth 3 wedi cael ei lledu i fyny at y fynedfa arfaethedig i safle'r cais. Nid yw Adran Briffyrdd y Cyngor wedi codi unrhyw wrthwynebiadau ar y sail hon.

Mwynderau Preswyl - Mae yna annedd i'r gogledd - orllewin uwchben safle'r cais yn "Gwlybycoed". Mae perchennog / deiliad yr eiddo hwn wedi gwrthwynebu ar sail agosrwydd a lleoliad y datblygiad arfaethedig o flaen eu heiddo. Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd gan drigolion anheddau eraill yn y cyffiniau; mae'r rhesymau dros wrthwynebu yn cynnwys yr effaith ar fwynderau trigolion lleol, sŵn,

oriau agor, goleuadau a’r ffaith bod yr ymgeisydd yn datgan y cynhelir digwyddiadau arbennig yn y datblygiad arfaethedig heb esbonio beth fyddai’r rheini.

Mae "Gwlybycoed" wedi ei leoli tua 200 metr i’r gogledd o safle'r cais. Mae hefyd tua 10 metr yn uwch na safle'r cais yn y pwynt agosaf ac mae’r prif ddrychiad yn wynebu safle'r cais.

Mae'r ymgeiswyr wedi nodi eu bod yn bwriadu cwblhau'r datblygiad o fewn 3 blynedd ac, fel yr eglurwyd eisoes, mae angen cloddwaith sylweddol i gwblhau'r datblygiad. Mae Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Ymhlith materion eraill, mae’r cynllun yn ymdrin ag agweddau ar y gwaith adeiladu a allai effeithio ar fwynderau preswyl, gan gynnwys oriau gweithio, oriau danfoniadau a lleoliadau’r caeadleoedd. Yn ogystal, mae amodau wedi eu hargymell fel bod y gwaith yn cael ei wneud fesul cam fel bod pob cam o’r gwaith adeiladu’n cael ei gwblhau cyn cychwyn y cam nesaf, gan gynnwys gwaith tirweddu. O ystyried pellter "Gwlybycoed” o’r datblygiad arfaethedig a’r ffaith ei fod yn uwch nag ef, ynghyd â’r camau lliniaru, ystyrir na fydd y gwaith adeiladu'n effeithio ar ei fwynderau preswyl na mwynderau preswyl eiddo eraill yn y cyffiniau.

Yn yr un modd, o ystyried natur hamdden proffil isel y datblygiad y gwneir cais amdano, pellter “Gwlybycoed” o'r datblygiad a’r ffaith y bydd yn uwch nag ef, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio’n annerbyniol ar er ei fwynderau gweledol.

Mewn perthynas â mwynderau preswyl cyffredinol yr ardal, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y datblygiad arfaethedig ar agor o 08.00 i 20.00 ac argymhellwyd gosod amod gyda’r cais ar y sail hon. Mae'r ymgeisydd wedi egluro y bydd y digwyddiadau arbennig yn cynnwys cystadlaethau pysgota, gwyliau hwylio a bordhwylio, a'u bod yn deall y bydd y cyfyngiad mewn grym rhwng yr oriau a nodir uchod. Argymhellwyd amod cynllunio hefyd sy’n dileu hawliau datblygiadau a ganiateir ar gyfer defnydd dros dro. Mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod darpariaethau deddfwriaethol ar wahân i reoli sŵn, alcohol ac adloniant.

Mae amod hefyd wedi'i argymell i reoli effeithiau unrhyw oleuadau arfaethedig mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig.

O gofio'r ystyriaethau uchod a sylwadau Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl "Gwlybycoed" nac eiddo preswyl eraill yn y cyffiniau.

Mae perchennog / deiliad "Gwlybycoed" hefyd wedi gwrthwynebu ar sail effeithiau'r datblygiad arfaethedig ar y cyfarpar trydan sy'n croesi safle'r cais. Bydd angen i'r ymgeisydd gael caniatâd ar wahân gan y darparwr statudol i newid llwybr y llinellau os bydd angen gwneud hynny mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig, ac mae nodyn gwybodaeth wedi ei atodi ar y sail hon. Ymgynghorwyd hefyd gyda’r darparwyr statudol perthnasol ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau.

Mae perchennog / deiliad "Gwlybycoed" hefyd wedi cwestiynu sut y bydd yr ymgeiswyr yn cael mynediad i'w tir amaethyddol o amgylch eu heiddo preswyl os bydd y fynedfa bresennol yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig. Mae'r ymgeisydd wedi ymateb i'r pwynt hwn ac wedi cadarnhau y gellir cael mynediad i'r tir amaethyddol sydd ym mherchnogaeth Stad Llys Dulas ac y cyfeiriwyd ato gan yr awdur o nifer o gyfeiriadau gwahanol.

Ecoleg – mae CNC ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi cadarnhau nad oes unrhyw faterion yn codi mewn perthynas â safleoedd a rhywogaethau a warchodir.

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn nodi y bydd mantais i fioamrywiaeth a

bywyd gwyllt yn sgil y datblygiad.

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi ystyried y gwrthwynebiad mewn perthynas â cholli cynefin gorffwyso a bwydo ar gyfer Gylfinirod a Chwtiaid dros y Gaeaf ac, o gofio'r ardal o 7.8hectar ar gyfer pori defaid, yr ynysoedd arfaethedig a'r manteision i fioamrywiaeth, ystyrir na fydd effaith andwyol ar y rhywogaethau hyn.

Yr Iaith Gymraeg – Cyflwyniad Datganiad ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio ac mae'r Swyddog Effaith ar yr Iaith Gymraeg wedi ei asesu ac yn dweud ei fod yn dderbyniol. Mae'r camau lliniaru arfaethedig yn y Datganiad mewn perthynas ag enw busnes / lle, arwyddion, taflenni a gwefan ddwyieithog wedi ei argymell fel amod cynllunio.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus - Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus (43 Llaneilian) tua 150 metr i'r dwyrain o safle'r cais. Mae Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y Cyngor wedi cadarnhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn amharu ar yr hawl hon.

Colli Tir Amaethyddol - Mewn perthynas â cholli tir amaethyddol, mae Adran Amaeth Llywodraeth Cymru yn eu hymateb i'r ymgynghoriad yn nodi ei bod yn debygol bod safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol o ansawdd gwael neu gymedrol. Mae ymgynghorydd ar gyfer yr ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau bod safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol gradd 3. Mae hefyd yn berthnasol y cedwir 7.8 hectar o'r ardaloedd agored a gynigir fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ar gyfer dibenion amaethyddol. Felly nid ystyrir bod y cynnig yn golygu colli tir amaethyddol o ansawdd da i'r fath raddau y byddai'n annerbyniol.

Ystyriaethau Perthnasol Eraill - Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi nodi, ar sail yr astudiaethau a gynhaliwyd hyd yma, sy'n cynnwys ffosydd prawf, ei bod yn ymddangos mai potensial archeolegol isel sydd i safle'r cais. Mae dwy ardal yn safle'r cais lle gellid cyfiawnhau ymchwiliad pellach ar ffurf cofnodi nodweddion ffiniau a ffosydd o'r cyfnod ôl-ganoloesol ac mae amod cynllunio wedi'i argymell ar y sail hon.

Mae un ysgrifennwr yn dweud eu bod yn disgwyl mai hwn fydd y cam cyntaf ac y gellir disgwyl ceisiadau cynllunio eraill wedyn ar gyfer gwersylla, carafanau, siales a phebyll yn unol â datblygiad Chester Lakes yr ymgeisydd. Mae'r ymgeiswyr wedi ymateb i'r pwynt hwn a chadarnhau nad ydynt yn rhagweld unrhyw ddatblygiadau pellach ar hyn o bryd mewn perthynas â'r prosiect hwn. Mae amod wedi'i argymell sy'n diddymu hawliau datblygu a ganiateir yr ymgeisydd mewn perthynas â gwersylla a charafanio. Felly, bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiadau a restrwyd gan y gwrthwynebydd a bydd yn rhaid penderfynu ar y rheini yn ôl eu rhinweddau ar yr adeg briodol.

7. Casgliad

O gofio'r ystyriaethau polisi a ddisgrifir yn yr adroddiad, ystyrir, mewn egwyddor, fod y datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad cefn gwlad hwn yn amodol ar effeithiau maint y datblygiad ar yr amgylchedd a buddiannau eraill sy'n cael eu hystyried ymhellach isod.

Mae safle'r cais o fewn Ardal Tirwedd Arbennig "ATA" ac mae'r tir i'r de ar yr ochr arall i'r fordd yn rhan o'r "AHNE". Ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar amgylchedd yr AHNE yn y tymor byr, ond gellir lliniaru hyn ag amodau cynllunio. Mewn amser, ystyrir y bydd y datblygiad yn gwarchod a gwella'r AHNE o ran ei thirwedd a'i hecoleg. Am resymau tebyg, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi cynllunio mewn perthynas â'r "ATA".

Eglurwyd yn yr adroddiad bod yna nifer o ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân mewn perthynas â thynnu dŵr a diogelwch ac y bydd angen penodi Peiriannydd Panel. Ystyrir bod y risg gyffredinol yn

isel.

Mae Awdurdod Priffyrdd y Cyngor hefyd yn fodlon â'r cynnig ar y sail y bydd angen penodi Peiriannydd Panel ac ar sail yr amodau cynllunio a argymhellir a'r angen i gael Cynllun Adeiladu Amgylcheddol manwl, Cynllun Rheoli Cludiant a Chynllun Teithio ar gyfer gweithredu'r datblygiad.

Mae effeithiau'r gwaith adeiladu a gweithredu'r datblygiad ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos wedi cael eu hasesu ac ystyrir, trwy osod yr amodau a ddisgrifir, na fydd effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid yr anheddau hyn.

I gloi, mae'r adroddiad yn egluro fod gwrthwynebiad ar sail ecoleg, hawliau tramwy cyhoeddus, colli tir amaethyddol, archaeoleg neu o ran unrhyw gynigion yn y dyfodol nad ydynt yn rhan o'r cais hwn.

8. Argymhelliad

Rhoi caniatâd cynllunio yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys y rhwymedigaethau canlynol:

- Ni chaniateir defnyddio badau dŵr pŵer neu badau gydag injan yn y datblygiad arfaethedig ac eithrio i ddibenion diogelwch.
- Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, Gynllun Teithio / Strategaeth Gweithredu Cludiant gan gynnwys camau monitro a mesurau adfer os na lwyddir i gwrdd â thargedau a dylid glynu wrthynt wedyn mewn cysylltiad â'r defnydd a ganiateir yma.
- Bydd bond priodol yn cael ei sefydlu gan y datblygwr i ariannu unrhyw waith angenrheidiol i atgyweirio'r A5025 os digwydd y bydd yr argae yn methu. Rhaid i'r datblygwr gyfrifo gwerth y bond a bydd raid i'r Awdurdod fod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cychwyn ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn.
- Wedi cael ei gyfrifo mewn termau ariannol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod priffyrdd fel ei fod yn ddigonol i dalu am unrhyw waith atgyweirio angenrheidiol i'r A5025 os bydd yr argae a gymeradwyir yma yn torri
- Y datblygiad i gael enw busnes /lle ac arwyddion dwyieithog; bydd raid darparu fersiwn Gymraeg o'r holl daflenni a'r wefan ar gyfer holl gyfnod y defnydd a ganiateir drwy hyn.

Wedi hynny, rhoddir caniatâd cynllunio gyda'r amodau cynllunio canlynol:

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn hollol unol â'r cynlluniau a ganlyn:

Teitl y Lluniad:	**Rhif y Lluniad neu Ddyddiad Derbyn y Lluniad**	**Diwygiadau:**
Cynllun Tir yr Arolwg Ordnans	**10.03.15**	
Adrannau Presennol - 3184_XS_EW_SHT1	**1000/02**	
Adrannau Presennol – 3184_XS_EW_SHT2	**1000/03**	
Adrannau Presennol – 3184_XS_NS_SHT1	**1000/04**	
Adrannau Presennol – 3184_XS_NS_SHT2	**1000/05**	
Cynllun Safle Presennol	**1000/10**	
Gosodiad y gyffordd newydd a'r llain welededd	**12209/0001/a**	

Cynllun Gwaith Tirlunio fesul cam	**16251 – PL - 206**	**A**
Cynllun Rheoli Gwaith Adeiladu Lefel Uchel	**16251 – PL - 207**	**A**
Cynllun Lliniaru – Plannu	**11106 – PL – 204**	**A**
Cynllun Meistr - Tirwedd	**16251 – PL - 208**	**A**
Cynllun Lliniaru – Cynllunio	**11106 – PL - 205**	
Cynllun Safle Arfaethedig	**1000/101**	**D**
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_EW_SHT1	**1000/102**	**A**
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_EW_SHT2	**1000/103**	**A**
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_NS _SHT1	**1000/104**	**A**
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_NS_SHT2	**1000/105**	**A**
Rhan Arfaethedig X-X	**1000/106**	**A**

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad ar ffurf foddhaol

(03) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r Cynllun Gwaith Tirweddu Fesul Cam (rhif 16251 - PL - 206 diwygiad A) a ganiateir drwy hyn ("y cynllun fesul cam") Bydd raid gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma mewn modd dilyniannol yn gwbl unol a'r "cynllun fesul cam" ac er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth bydd raid cwblhau a thirweddu Cam 1 yn unol ag amod cynllunio (04) cyn dechrau gwaith datblygu ar Gam 2; bydd raid cwblhau a thirweddu Cam 2 yn unol ag amod cynllunio (04) cyn dechrau gwaith datblygu ar Gam 3.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(04) Bydd raid gweithredu'r cynllun tirlunio fel y dangosir ar y Cynllun(iau) Plannu - Lliniaru (lluniadau 11106 - PL - 204 diwygiad A a 11106 - PL - 205) heb fod yn hwyrach na'r tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r cam perthnasol (sef Cam 1, Cam 2 neu Gam 3) fel y dynodir ef yn "y cynllun fesul cam".

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(05) Ni chaniateir symud ymaith na chludo o safle'r cais a gymeradwyir drwy hyn, unrhyw ddeunydd (iau) a gloddiwyd yn y datblygiad yn yr ardal a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a dderbyniwyd 10.03.15.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd cynllunio a gymeradwyir drwy hyn.

(06) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd lluniadau adeiladu llawn a chyfrifiadau ynghylch cyfeintiau torri a llenwi ar gyfer y cloddweithiau arfaethedig mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir trwy hyn, gan gynnwys maint y deunydd (iau) a fewnforir fel rhan o'r gwrthgloddiau, wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn a chydymffurfio â nhw yn llawn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol ar y datblygiad.

(07) Er gwaethaf y cynlluniau a gymeradwyir drwy hyn, ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd lluniadau topograffig manwl ynghylch lefelau adeiladu, sy'n cynnwys manylion llawn am lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) a ganiateir drwy hyn a gwaith modelu tir mewn perthynas â lefelau cyfredol ac arfaethedig a'r tir o gwmpas (gan gynnwys yr A5025, y briffordd gyhoeddus Dosbarth 3) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Rhaid i'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn gael eu gweithredu yn llawn a rhaid glynu wrthynt.

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad ar ffurf foddhaol.

(08) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y cyflwynwyd tystiolaeth sy'n dangos bod pob caniatâd statudol gofynnol mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau ffurf foddhaol ar y datblygiad sy'n cyd-fynd â'r holl ofynion statudol perthnasol.

(09) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau, gorffeniadau a lliwiau allanol (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer pob adeilad, pob ffordd fewnol, pob lle parcio a phob strwythur peirianyddol arall a phob gwaith sy'n gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn gael eu gweithredu yn llawn a rhaid glynu wrthynt.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(10) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion llawn am y dulliau amgáu arfaethedig (gan gynnwys waliau a ffensys o gwmpas ac o fewn safle'r cais) wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid codi'r dull o amgáu a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: I sicrhau bod manylion a golwg y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(11) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau llawn ar gyfer yr holl oleuadau allanol sy'n angenrheidiol mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gynnwys adroddiad(au) manwl ar unrhyw olau sy'n gollwng (lefelau lux) i unrhyw dir ac eiddo cyfagos, amseroedd gweithredu a mesurau i leihau'r defnydd o ynni. Rhaid gweithredu a glynu wrth y manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn ac ni chaniateir unrhyw olau arall mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau'r ardal a deiliaid anheddau cyfagos ac i warchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, awyr dywyll ac i sicrhau ffurf gynaliadwy ar gyfer y datblygiad

(12) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau a lluniadau adeiladu llawn ar gyfer y llynnoedd a ganiateir drwy hyn, ynghyd ag adroddiad ar eu digonolrwydd a'u diogelwch gan y Peiriannydd Panel a benodir wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn llawn a glynu wrthynt.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n ddiogel ac i sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(13) Er gwaethaf y Nodyn Technegol ynghylch Llynnoedd Ynys Môn - Asesiad Risg Methiant - Haen 1 (06/01/2015) a gyflwynwyd gan Envireau Water gyda'r cais cynllunio a gymeradwyir drwy hyn, bydd raid cyflwyno Dadansoddiad Haen 2 neu ddadansoddiad asesiad methiant cyfnod dylunio ynghyd ag adroddiad mapio peryglon a difrifoldeb llifogydd (gan gynnwys llwybrau'r llif a'r effaith ar yr A5025, y ffordd ddiddosbarth a'i helfennau strwythurol a chylfatiau) gan y Peiriannydd Panel i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn llawn a glynu wrthynt.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n ddiogel ac i drydydd partïon rhag llifogydd.

(14) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau adeiladu a lluniadau llawn, ac adroddiad gan y Peiriannydd Panel a benodwyd ar ddigonolrwydd a diogelwch yr holl strwythurau a gwaith peirianyddol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad (gan gynnwys cilfachau, cylfatiau, gorlifannau, waliau cynnal, batwyr ac argloddiau) sy'n cymryd i ystyriaeth y tir cyfagos (gan gynnwys yr A5025, y brifford gyhoeddus Dosbarth 3) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn llawn a glynu wrthynt.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n ddiogel ac i sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(15) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad ar y safle hyd nes fo gweithrediad rhaglen o waith archeolegol wedi ei sicrhau yn unol a chynllun ymchwiliad ysgrifenedig a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau darpariaeth cloddio archeolegol a chofnodi gweddillion.

(16) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar gyfer y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn sy'n dangos sut yr ymdrinnir â dŵr budr, dŵr wyneb a draeniad y tir wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: I sicrhau cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd nac eiddo cyfagos.

(17) Bydd y cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd yn cael eu gosod allan cyn meddiannu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ac ni fydd yr ardal yma wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw bwrpas arall.

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio, llwytho/dadlwytho a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(18) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun yn manylu ar yr holl gyfleusterau ac ardaloedd cadw beiciau (a fydd yn cynnwys llochesi beiciau a hybiau / llecynnau diogel ar gyfer cadw beiciau) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Er mwyn sicrhau bod darpariaeth yn cael ei gwneud ar gyfer cadw beiciau'n ddiogel i i annog defnyddwyr y datblygiad i deithio ar feic

(19) Rhaid cwblhau'r fynedfa i gerbydau gydag arwyneb bitwmen am y 30 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd.

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylustod i defnyddwyr priffyrdd.

(20) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o'r datblygiad a ganiateir arllwys i'r briffordd.

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr priffyrdd.

(21) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau adeiladu a lluniadau llawn ar gyfer y llwybr troed arfaethedig a'r groesfan a ddangosir ar y Cynllun o'r Gyffordd Newydd a Gwelededd rhif 12209/0001/a wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Er mwyn hwyluso mynediad diogel i gerddwyr rhwng y datblygiad a'r arosfannau bws ar yr A5025.

(22) Er gwaethaf y dull mynediad i gerbydau a ddangosir ar y Cynllun o'r Gyffordd Newydd a Gwelededd rhif 12209/0001a, ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylebau adeiladu a lluniadau llawn ar gyfer y fynedfa hon i gerbydau, gan gynnwys manylion llawn am y trefniadau draenio dŵr wyneb, wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'n llawn y manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn cychwyn ar unrhyw ran arall o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn a rhaid glynu wrthynt wedi hynny.

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

(23) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Gwastraff (y cynllun) sy'n manylu ar y trefniadau i drin, cadw a chael gwared ar wastraff adeiladu, wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn nodi strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, ailgylchu ac atal llygredd yn ystod gwaith adeiladu. Bydd raid gweithredu'r cynllun a glynu'n gaeth wrtho yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn gwarchod yr amgylchedd, ecoleg leol a mwynderau lleol ac i sicrhau gweithrediad effeithiol y trefniadau ar gyfer lleihau a rheoli gwastraff er budd datblygu cynaliadwy.

(24) Er gwaethaf "Cynllun Rheoli Adeiladu Lefel Uchel Llys Dulas" (Mawrth 2016) a gyflwynwyd gan Ryder Landscape Consultants Ltd gyda'r cais cynllunio a ganiateir drwy hyn, ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y cyflwynir Cynllun Manwl ar gyfer Rheoli Adeiladu Amgylcheddol (CMRhAA) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid iddo gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol sy'n ymwneud ag adeiladu'r datblygiad a'r manylion a ganlyn o leiaf:

- **cynaliadwyedd y dulliau adeiladu a ddefnyddir;**
- **oriau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu;**
- **darpariaethau ar gyfer diogelu mwynderau preswyl;**
- **trefniadau parcio sy'n gysylltiedig ag adeiladu, gan gynnwys trefniadau llwytho / dadlwytho;**
- **lleoliad ardaloedd storio;**
- **mesurau rheoli baw a llwch a chamau lliniaru a fydd yn cynnwys mesurau i atal difrod i lystyfiant a gedwir;**
- **effeithiau sŵn, dirgryniad a llygredd a chamau lliniaru;**
- **effaith ar ansawdd y dŵr a draenio a'r camau lliniaru;**
- **bioddiogelwch sy'n ymwneud â rhywogaethau a warchodir a rhywogaethau eraill;**
- **mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro / ataliol gyda thargedau yn y CMRhAA a fydd yn cyd-fynd lle bo'n berthnasol â'r Safonau Prydeinig (BS);**

Bydd raid gweithredu a glynu wrth y CMRhAA yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn drwy gydol y cyfnod adeiladu.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhag unrhyw effaith y gallai'r datblygiad adeiladu ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynderau lleol.

(25) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes hyd nes y cyflwynir Cynllun Manwl ar gyfer Rheoli Adeiladu Amgylcheddol (CMRhAA) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid iddo gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol sy'n ymwneud ag adeiladu'r datblygiad a manylion ynghylch:

- **y dull cludo a'r lleoliadau ar gyfer storio peiriannau, offer a deunyddiau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad, gan gynnwys mynd i mewn ac allan o'r safle o / i'r briffordd;**

- **manyleb y pwynt(iau) mynediad i gerbydau a'r llwybr(au) halio ac unrhyw arwyddion dros dro a ddarperir i ddangos y ffordd ar gyfer traffig adeiladu a mesurau i hyrwyddo ei defnydd diogel;**
- **nodi strategaeth ar gyfer rhoi gwybod am lwythau anarferol a pha ffyrdd a ddefnyddir i'w cludo. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu wynebau cerbydlonydd am gyfnod dros dro; ar gyfer diogelu peiriannau ac offer ymgymerwyr statudol; ac ar gyfer symud dodrefn stryd a'u hailosod wedyn;**

- **disgrifiad o'r trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle i staff gwaith ac ymwelwyr**
- **cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth mewn perthynas â'r CMRhAA i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Bydd raid gweithredu'r CMRhAA wedi hynny a glynu wrtho yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn drwy gydol cyfnod adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: I leihau peryglon, rhwystrau ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd drwy gydol y cyfnod(au) adeiladu'r datblygiad ac i hyrwyddo diogelwch ar y briffordd.

(26) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Pridd ("CRhP") yn manylu ar y gwaith cloddio, trin a storio pridd wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Dylai'r CRhP nodi strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, atal llygredd ac adfer mannau a effeithiwyd yn ystod y gwaith adeiladu. Bydd raid gweithredu'r CRhP wedi hynny yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I ddiogelu strwythur y pridd ar safle'r cais.

(27) Ni chaniateir defnyddio'r siop / caffi a'r storfa a ganiateir drwy hyn i unrhyw ddiben arall heblaw fel defnydd sy'n atodol i'r defnydd hamdden ac nid i unrhyw ddiben arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth gan na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel arall yn caniatáu'r adeiladau hyn.

(28) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 4 adeiladau Dros Dro a Defnydd) Dosbarth B a Rhan 5 Dosbarth A (Safleoedd Carafanau) Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n u ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) yn cael eu heithrio trwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal ac i ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

Er gwybodaeth

Rhaid darllen y rhybudd o benderfyniad ochr yn ochr â thelerau'r cytundeb dyddiedig ..... Fe'ch cynghorir i fodloni eich hun eich bod wedi darllen yr holl ddogfennau perthnasol.

Bydd angen caniatâd ar wahân gan Gyngor Sir Ynys Môn fel yr Awdurdod Priffyrdd ar gyfer y mynediad i gerbydau ac ar gyfer y llwybr troed oddi ar y safle cyn bod unrhyw waith yn cael ei wneud ar y briffordd gyhoeddus.

Bydd Ddeddf Rheoli Dŵr 2010 yn berthnasol i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Bydd raid cael nifer o drwyddedau a chaniatadau gan CNC mewn perthynas â thynnu / cronni dŵr, cadw pysgod a rheoli arllwysiadau i gyrsiau dŵr / dŵr daear.

Yn unol â Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010, bydd angen cymeradwyaeth Cyngor Sir Ynys Môn o dan Adran 23 o Ddeddf Draenio Tir 1991 ar gyfer unrhyw strwythur newydd a adeiladir neu unrhyw fwriad i wyro cwrs dŵr sy'n bodoli eisoes.

Yn ogystal, awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at, dileu neu ddiwygio / amrywio unrhyw

amod (au) cyn cyhoeddi’r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath mynd i wraidd y caniatâd / datblygiad neu’n effeithio ar ei natur. (Yn benodol Priffyrdd)

8.2 Ceisiadau'n Economaidd Economic Applications

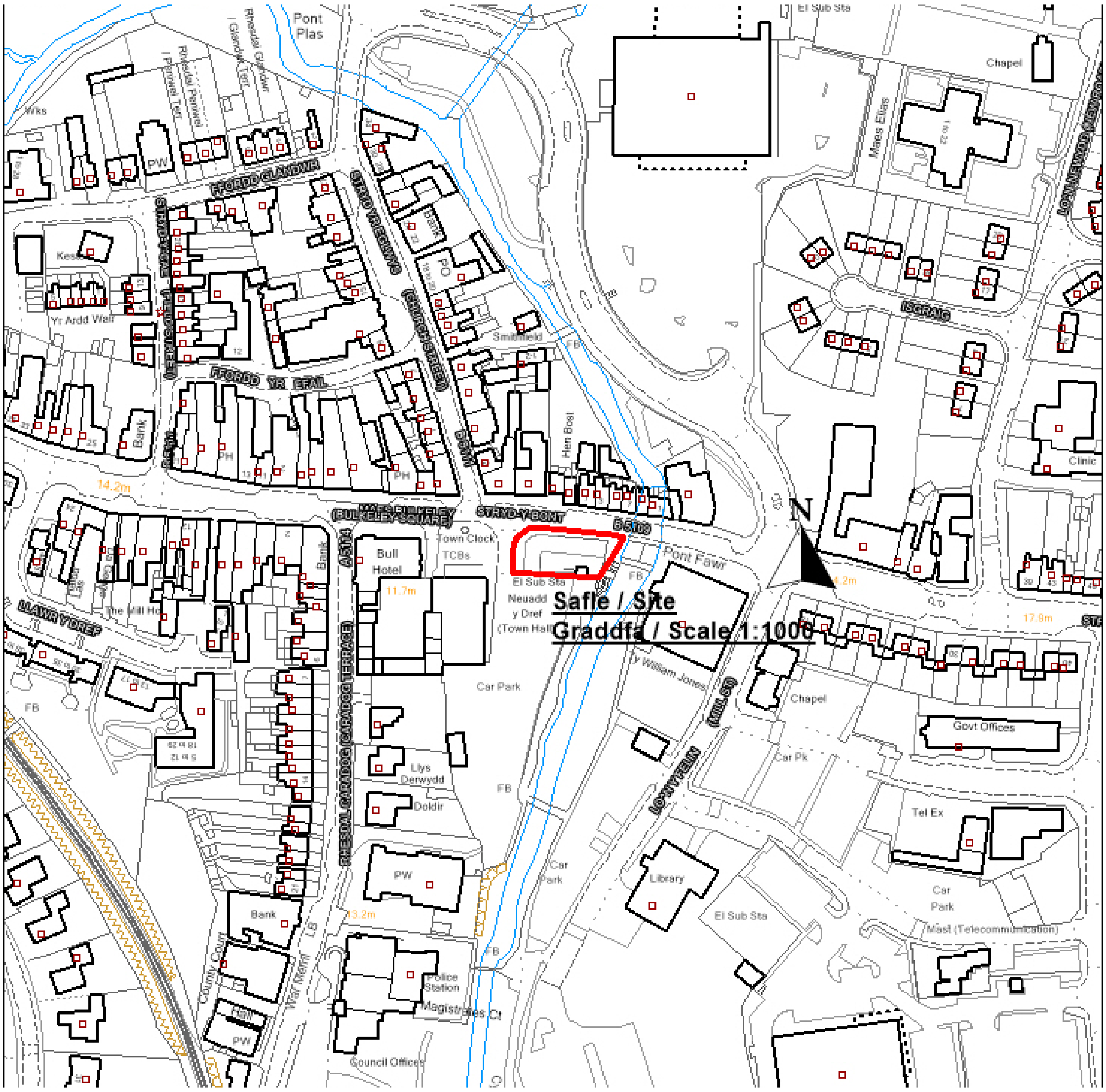
Rhif y Cais: **34C326D/VAR/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Medrwn Môn

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o caniatâd cynllunio rhif 34C326C/ECON (codi canolfan adnoddau) er mwyn rhoi 5 mlynedd pellach i gychwyn y gwaith yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) from planning permission reference 34C326C/ECON (erection of a resource centre) so as to allow a further 5 years to commence work at

Hen Safle Cross Keys / Former Cross Keys Site, Sgwar Bulkeley Square, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae rhan o'r safle yn eiddo i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yng nghanol Llangefni rhwng Neuadd y Dref (Rhestredig) ac adeilad Iceland. Mae'r ardal yn ardal gadwraeth.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, a yw'n cael effaith negyddol ar yr ardal gadwraeth a'i effaith a'r eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 28 – Llifogydd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 40 – Ardal Cadwraeth
Polisi 41 – Cadwraeth Adeiladau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D25 – Ardal Cadwraeth
Polisi D28 – Defnyddiau To
Polisi D29 – Dyluniad
Polisi D32 - Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi TR10 - Parcio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Cyng Bob Parry) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Nicola Roberts) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Dylan Rees) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Draenio – Sylwadau safonol.

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

Scottish Power - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Iechyd yr Amgylchedd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hysbysebwyd y cynnig drwy roddi rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol oherwydd mae'r datblygiad mewn Ardal Gadwraeth. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Mehefin 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C326: Codi is-orsaf drydan ar dir ger hen Safle Cross Keys, Llangefni. Tynnwyd yn ôl – 05/04/95

34C326A – Caniatâd Ardal Gadwraeth ar gyfer codi is-orsaf drydan newydd ar dir ger hen Safle Cross Keys, Llangefni. Caniatawyd – 08/06/95

34C325B – Codi canolfan adnoddau ar hen safle Cross Keys, Sgwâr Bulkeley, Llangefni. Gwrthodwyd – 15/11/05

34C326/ECON: Codi canolfan adnoddau ar hen Safle Cross Keys, Sgwâr Bulkeley, Llangefni. Caniatawyd – 26/05/11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cafodd cais blaenorol ei gymeradwyo ar 26/05/11 dan gyfeirnod 34C236C/ECON i godi canolfan adnoddau. Mae'r cais cyfredol yn un i amrywio amod (01) yng nghais cynllunio 34C326C/ECON i ganiatáu 5 mlynedd arall i gychwyn gwaith ar hen Safle Cross Keys, Llangefni.

Ers y caniatâd blaenorol, ni fu unrhyw newid o ran polisi, felly byddai'n dderbyniol caniatáu 5 mlynedd arall i gychwyn ar y gwaith.

Ystyrir bod y cynnig yn syrthio o fewn y fframwaith polisi angenrheidiol ac ni chodwyd yr un gwrthwynebiad mewn perthynas â phriffyrdd/gofynion parcio.

7. Casgliad

Ystyrir bod y safle'n addas ar gyfer y datblygiad. Ni fu unrhyw newid polisi ers y caniatâd gwreiddiol ac ystyrir y byddai'n dderbyniol ymestyn y caniatâd am 5 mlynedd arall.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Rhaid gwneud y datblygiad a ganiateir yma yn hollol unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a geir yn ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd gyda'r fath gais oni bai iddo gael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

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

(04) Rhaid cwblhau'r ardal lwytho a dadlwytho cerbydau yn hollol unol â'r manylion a ddangosir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma a'i gadw wedi hynny i'r pwrpasau hynny'n unig.

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

(05) Ni chaniateir i ddwr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

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

(06) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifforddd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn preswylio yn yr annedd.

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

(07) Mae carthffos gyhoeddus / pibell sy'n mynd at I fyny / pibell sy'n cael gwared a charthion yn croesi'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol - Carthffosydd Cyhoeddus. Dan y Ddeddf diwydiant Dwr 1991 mae hawl gan Dwr Cymru I gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni Chaniateir I unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr I linell y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

(08) Ni chaniateir I ddwr redeg oddi ar y tir, yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, i'r system garthffosiarth gyhoeddus.

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

(09) Ni chaiff unrhyw ddwr wyneb gysylltu (nail ai yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, I'r system garthffosiaeth gyhoedus.

Rheswm: Rhag bod gorlwytho hydrolig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau na fydd unrhyw newid i'r amgylchedd.

(10) Rhaid gosod lefelau'r lloriau gorffenedig ar 9.81m AOD o leiaf.

Rheswm: I leihau'r risg o lifogydd.

(11) Rhaid ymgorffori'r arfer orau presennol yng nghyswllt technegau adeiladu rhag llifogydd yn nyluniad yr adeilad hwn.

Rheswm: I leihau effaith unrhyw ddigwyddiad llifogydd.

(12) Rhaid i ffyrdd diogel o fynd i mewn ac allan fod yn weithredol ar gyfer y safle yn ystod digwyddiad o orlifo.

Rheswm: I leihau risg i ddefnyddwyr y safle yn y dyfodol.

(13) Rhaid i'r holl fesurau lliniaru ychwanegol a argymhellwyd yn yr Asesiad Canlyniad Llifogydd gael eu hymgorffori yn y datblygiad.

Rheswm: I leihau'r risg o lifogydd.

(14) Rhaid gosod arwyddion rhybuddio ac arwyddion dangos y llwybr allan ar y safle i hysbysu defnyddwyr y dyfodol am y risg o lifogydd tebygol.

Rheswm: I leihau'r risg o lifogydd.

(15) Ni chaniateir dechrau unrhyw ddatblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn hyd nes bo cynllun i ddarparu a gweithredu system rheoli dŵr wyneb wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun hwnnw gael ei weithredu cyn adeiladu unrhyw wynebau anhydraidd oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyfyngu ar y dŵr wyneb a gynhyrchir o'r wynebau anhydraidd newydd i gyfateb i raddfa Greenfield ar gyfer y safle, a rhaid cytuno ar y lefel honno gyda'r asiantaeth.

Rheswm: I atal y risg gynyddol o lifogydd ar y safle ac oddi ar y safle.

(16) Rhaid defnyddio'r adeilad a ganiateir yma fel canolfan adnoddau yn unig fel ei disgrifir yn y wybodaeth a gyflwynwyd ac ni chaniateir ei ddefnyddio i unrhyw ddefnydd na phroses arall oni bai i hynny gael ei gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiffinio y sgop y ganiatad yma.

(17) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 34C326D/VAR.

Cynlluniau'r Llawr Gwaelod a'r Llawr Cyntaf Arfaethedig	**1118:03:6**	
Cynlluniau'r Llawr Gwaelod a'r To Arfaethedig	**1118:03:7**	
Drychiad Arfaethedig A	**1118:03:8**	
Drychiad Arfaethedig C	**1118:03:10**	

Drychiad Arfaethedig D	**1118:03:11**	
Drychiad Arfaethedig B	**1118:03:9**	
Drychiad Blaen Arfaethedig	**1118:08:4**	
Cynllun Lleoliad	**1118:03:1**	
Cynllun Safle Arfaethedig	**1118:03:D**	

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 12: Dylunio

This page is intentionally left blank

11.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

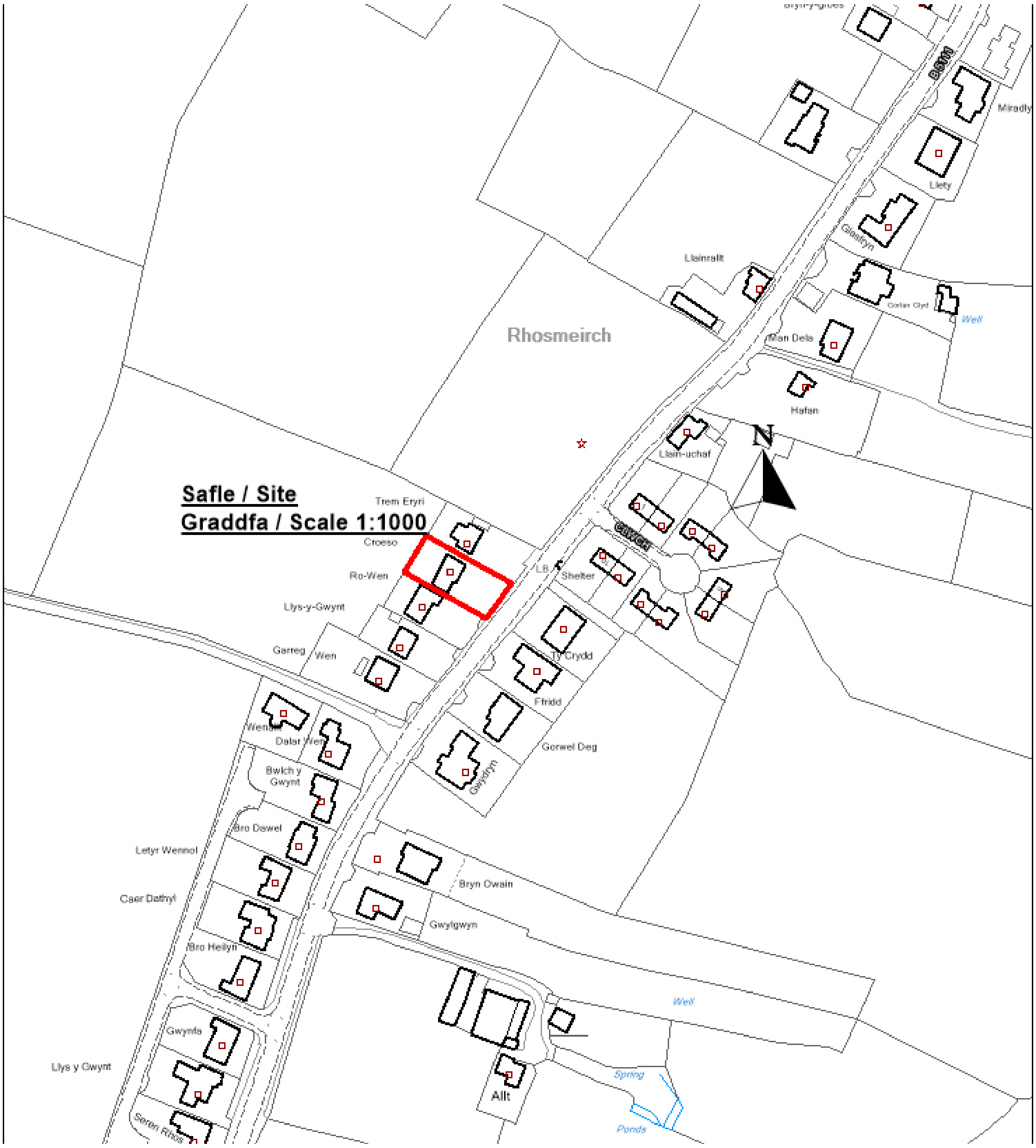
Rhif y Cais: **34C313A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Gwynne Jones

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

Croeso, Rhosmeirch



Pwyllgor Cynllunio: **06/07/2016**

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.3 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i wneud gwaith altro ac ehangu yn Croeso, Rhosmeirch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a yw'n ymdoddi i'r ardal tirwedd arbennig a'i effaith ar eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 - Estyniadau

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

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP7a - Estyniadau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Y Cyng. Bob Parry) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Y Cyng. Nicola Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Y Cyng. Dylan Rees) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Draenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais drwy osod rhybudd ar y safle a thrwy anfon llythyrau hybysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10 Mehefin 2016 ac ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu’r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C3134 – Estyniad yng nghefn yr annedd yn Croeso, Rhosmeirch – Caniatawyd 14/02/94

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol, Tirlunio a Mwynderau

Mae Polisïau 1 a 42 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau D4 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, 4.11 Hybu Cynaliadwyedd trwy Ddylunio Da; Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Dylunaid, y CCA Dylunio ar y Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oll yn berthnasol mewn perthynas â lleoliad, dyluniad ac edrychiad allanol y cynnig. Ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â’r darpariaethau polisi hyn.

Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad to fflat deulawr yng nghefn yr eiddo. Mae Polisi 58 Cynllun Lleol Ynys Môn yn ffafrio toeau crib yn fwy na thoeau fflat; fodd bynnag, to fflat sydd ar y garej bresennol ac mae gan y ddwy annedd gyfagos estyniadau to fflat ar eu heiddo. Ystyrir felly na fyddai'r estyniad to fflat allan o gymeriad yn yr ardal hon.

Er nad yw deunydd yr estyniad arfaethedig yn cyfateb i'r deunydd ar yr eiddo presennol, bydd yn golygu codi estyniad modern gan greu diffiniad clir rhwng yr hen a'r newydd, gan ddarparu datrysiad dylunio priodol o fewn cyd-destun y safle.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Mae'r bwriad yn golygu gosod ffenestr ychwanegol yn nrychiad ochr y brif annedd a gosod ffenestr yn nrychiad ochr llawr cyntaf yr estyniad arfaethedig, ynghyd ag ardal wydrog yn y drychiadau ochr a chefn ar y llawr gwaelod. Wrth benderfynu a yw'r cynnig yn dderbyniol cymerwyd i ystyriaeth y Canllawiau Cynllunio Atodol yngylch agosrwydd datblygiadau. Er bod y cynnig yn disgyn yn fyr o'r pellteroedd a nodir yn y canllawiau, nid yw'n achosi niwed ac ystyrir ei fod yn dderbyniol am y rhesymau canlynol:

Mae'r eiddo cyfredol yn edrych dros yr eiddo cyfagos gan fod ganddo 2 ddrws gwydr ar y llawr gwaelod ynghyd â 2 ffenest fawr ar y llawr cyntaf. Mae lle patio gyda byrddau a chadeiriau hefyd yn yr ardal lle bwrideir lleoli’r estyniad sydd hefyd yn arwain at edrych drosodd.

Bydd y ffenestri newydd a osodir yn y drychiad ochr ar y llawr cyntaf yn wynebu ffenestri’r eiddo cyfagos, ond gan mai ffenestri’r landin a’r ystafell ymolchi yw’r rhain ni fydd yn golygu lefelau cynyddol o edrych drosodd a fyddai'n achosi niwed.

7. Casgliad

Mae’r safle hwn yn hen ddigon mawr ar gyfer y cynnig fel na fydd yn edrych yn gyfyng neu wedi’i orddatblygu er niwed i gymeriad yr ardal neu fwynderau’r eiddo cyfagos. Rhoddwyd ystyriaeth i’r materion edrych drosodd presennol ar y safle ac nid ystyrir y bydd y bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a dan gais cynllunio rhif 34C313A.

Cynllun Lleoliad a Bloc Cyfredol	1286-A3-01	16/05/16
Cynllun Lleoliad a Bloc Arfaethedig	1286-A3-02	16/05/16
Cynllun o’r Llawr Gwaelod Cyfredol	1286-A3-03	16/05/16
Cynllun o’r Llawr Cyntaf Cyfredol	1286-A3-04	16/05/16
Drychiadau Presennol	1286-A3-05	16/05/16
Cynllun o’r Llawr Gwaelod Arfaethedig	1286-A3-06	16/05/16
Cynllun o’r Llawr Cyntaf Arfaethedig	1286-A3-07	16/05/16
Drychiadau Arfaethedig	1286-A3-08	16/05/16
Cynllun Lleoliad y Distiau Arfaethedig	1286-A3-09	16/05/16
Golygfa 3D 1 o 2	1286-A3-11	16/05/16
Golygfa 3D 2 o 2	1286-A3-12	16/05/16

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

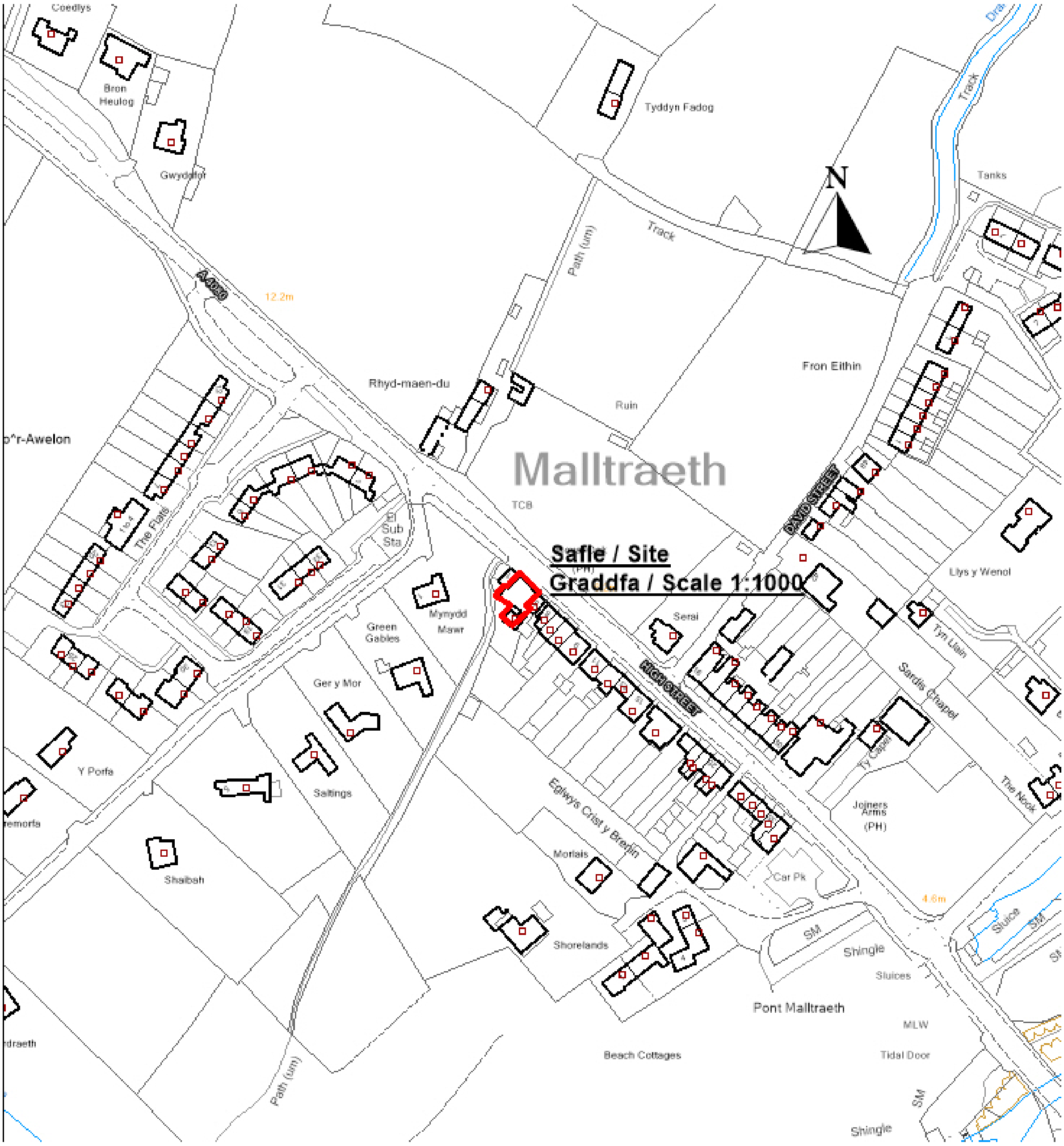
Rhif y Cais: **15C218** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Michael Ord

Cais llawn ar gyfer newid defnydd y ty tafarn i ddau uned preswyl yn / Full application for change of use of the public house into two residential units at

Royal Oak, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd hen dafarn y Royal Oak i fod yn ddwy uned breswyl ynghyd ag addasiadau ac estyniadau.

Mae tu blaen y safle ar Stryd Fawr pentref Malltraeth ac mae'n eiddo pen o deras. Mae'r safle yn gorwedd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fydd newid defnydd yr adeilad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos neu'r tirlun sy'n eu hamgylchynu.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 55 – Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP8 – Addasu Gwledig
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, Cyng. A Griffith – Wedi'i alw i mewn o ganlyniad i bryderon lleol a phryderon gan y Cyngor Cymuned.

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad.

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle a drwy ddosbarthu llythyrau personol yn hysbysu deiliaid yr eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn y cynlluniau diwygiedig fe ailadroddwyd y broses gyhoeddusrwydd. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw gynrychioliadau oedd 20 Mehefin, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd deiseb yn cynnwys 199 o lofnodion a dau lythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law.

Gellir crynhoi'r prif fater a godwyd fel a ganlyn:

i) Y dafarn yw canolbwynt bywyd y pentref a byddai ailagor y dafarn yn darparu cyfleuster sydd wir ei angen ar gyfer pobl leol ac ymwelwyr.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn nodaf fod y Royal Oak wedi cau ers mis Medi 2014. Mae hefyd yn berthnasol nodi nad y Royal Oak yw'r unig dafarn yn y pentref gan fod y Joiners Arms yn dal ar agor ac wedi'i leoli yn agos i safle'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae polisi 55 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 o'r Cynllun Datblygu Unedol wedi'i stopio yn caniatáu addasu adeiladau yn unedau preswyl neu'n unedau gwyliau ar yr amod bod meini prawf y polisïau'n cael eu bodloni. Mae'r safle o fewn setliad Malltraeth ac mae newid ei ddefnydd o fod yn dafarn i fod yn unedau preswyl yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Mae paragraff 10.3.9 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid ystyried rôl economaidd a chymdeithasol siopau a thafarndai lleol wrth ystyried ceisiadau i newid defnydd siopau lleol i fod yn anheddau neu eu trawsnewid at ddibenion eraill.

Mewn amgylchiadau o'r fath, petai'r Royal Oak y dafarn olaf yn y setliad fe fyddai angen tystiolaeth er mwyn cefnogi'r cais i ddangos bod yr holl opsiynau wedi cael eu hymchwilio o ran gosod neu werthu'r dafarn, fodd bynnag, gan fod tafarn arall yn y pentref, sydd wedi'i lleoli'n agos i safle'r cais presennol, nid yw'r cynnig yn achosi'r angen am dystiolaeth ategol.

Effaith ar eiddo cyfagos - Bydd newid defnydd y cyn dafarn i fod yn ddwy uned breswyl yn lleihau'r aflonyddwch cyffredinol o ran sŵn / aflonyddwch o ganlyniad i'r ffaith na fydd unrhyw un yn ymweld â'r adeilad.

Mae'r estyniadau a gynigwyd i gefn yr adeilad wedi eu diwygio er mwyn lleihau'r effaith ar ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Tra derbynnir bod y gymuned leol o'r farn y bydd colli tafarn y Royal Oak yn cael effaith andwyol ar

drigolion ac ymwelwyr â'r ardal, mae'r ddarpariaeth yn y Joiners Arms o fewn pellter cerdded i safle'r cais.

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

Prif amcan dynodiad AHNE yw cadwraeth a datblygiad harddwch naturiol. Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i ystyried dibenion AHNE ac fe ddylai penderfyniadau rheoli datblygiad yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth harddwch naturiol.

Fodd bynnag, mae'r adeilad wedi'i leoli o fewn terfynau adeiledig y pentref ac fe ystyrir bod dyluniad yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol ac mae'n parchu cymeriad yr adeilad presennol ac felly ni fydd newid defnydd yr adeilad a'r addasiadau a wneir o ganlyniad yn cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos.

7. Casgliad

Ystyrir bod newid defnydd y cyn dafarn yn ddwy uned breswyl ynghyd â'r addasiadau a'r estyniadau i'r adeilad yn dderbyniol ac mae'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau presennol yn lleol ac yn genedlaethol. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos nac ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2371:15:5a	18/052016	Drychiadau Presennol
2371:15:2a	18/052016	Cynllun Safle Presennol
2371:15:4	13/04/2016	Cynllun Llawr Presennol
2371:15:7a	18/052016	Drychiadau Arfaethedig
2371:15:3a	18/052016	Cynllun Safle Arfaethedig
2371:15:6b	18/052016	Cynlluniau Llawr Arfaethedig
2371:15:8	13/04/2016	Cynllun Dymchweliadau

o dan cais cynllunio rhif 15C218.

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.

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

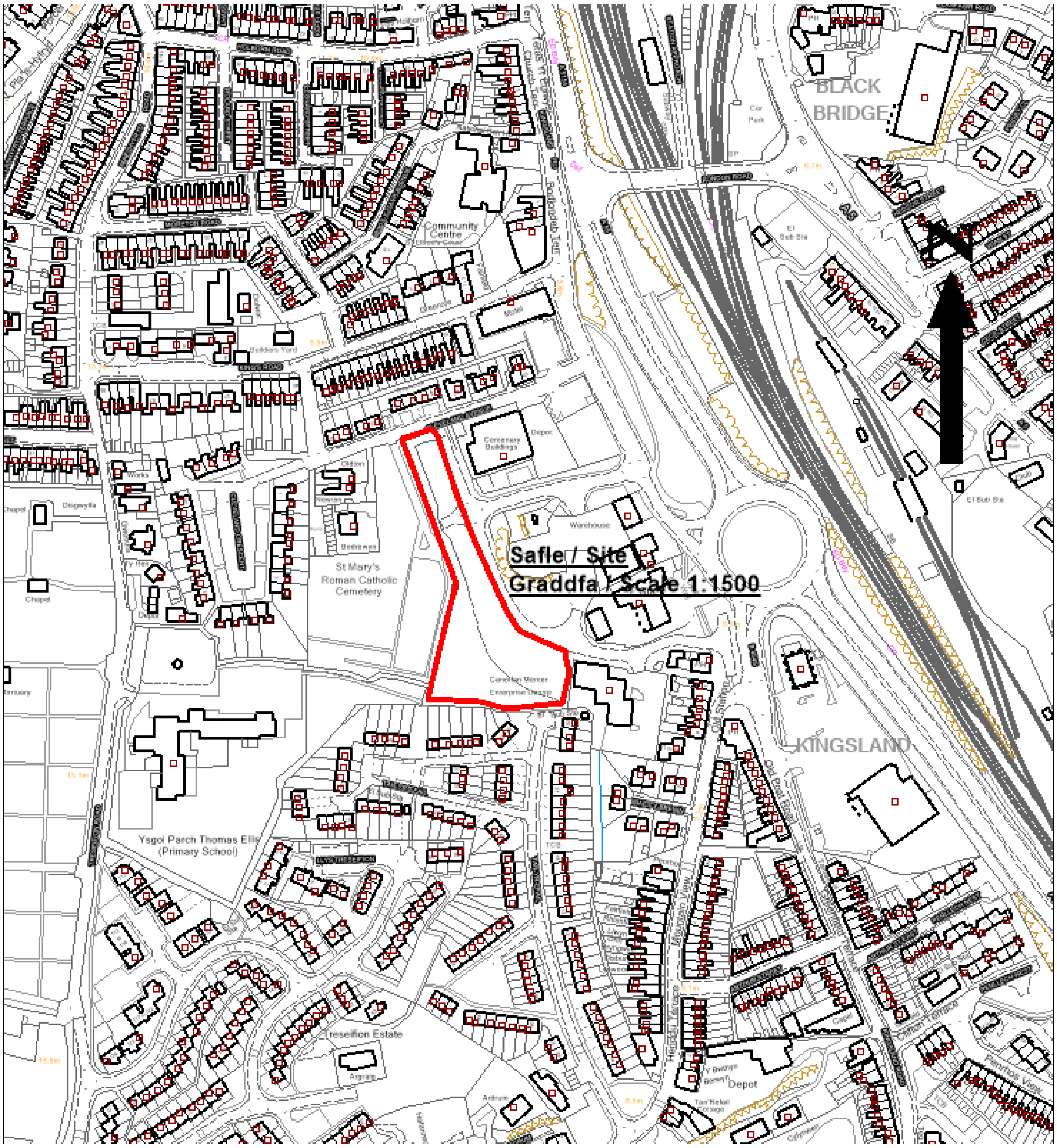
Rhif y Cais: **19C1174/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Lockstock Self Storage Ltd

Cais llawn i newid defnydd tir i osod 103 cynhwysydd ar gyfer pwrpas storio yn / Full application for change of use of land to place 103 containers for storage purposes at

Enterprise Park, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r tir sy'n ffurfio safle'r cais yn berchen i'r Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd y tir er mwyn gallu lleoli 103 o gynhwysyddion storio.

Mae'r safle yn gorwedd ar dir rhwng Gorsaf Dân Caergybi, Y Filfeddygfa, yr Iard Adeiladwyr a Mynwent Babyddol Y Santes Fair. Mae rhan o'r safle yn gorwedd o fewn safle llifogydd (C2).

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a yw'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15 o ran llifogydd ac a fydd y cais yn cael effaith niweidiol ar fwynderau'r eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dylunaid
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 50 – Pentrefi/Treflannau Rhestredig

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru 2016, 8fed Agraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunaid

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, Cyng. T Ll Hughes - Wedi'i alw i mewn o ganlyniad i draffig a'r lleoliad – fodd bynnag fe ddaeth i law ar ôl y dyddiad cau ar gyfer ymgynghori.

Aelod Lleol, Cyng. J Evans – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, Cyng. D Rh Thomas – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Gwrthwynebwyd y cynllun gwreiddiol a oedd yn cynnwys codi giât a fyddai'n cyfyngu mynediad i'r Ganolfan Fenter. Mae hyn bellach wedi'i dynnu o'r cynllun ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn rydym yn disgwyl ymateb ffurfiol gan yr Awdurdod Priffyrdd.

Adran Ddraenio - Manylion draenio yn dderbyniol

Dŵr Cymru – Argymell cymeradwyaeth amodol

Heddlu Gogledd Cymru – Dim ymateb hyd yma

Cyfoeth Naturiol Cymru - Argymell cymeradwyaeth amodol

Iechyd yr Amgylcheddol – Dim sylwadau

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol a drwy ddosbarthu llythyrau personol yn hysbysu deiliaid yr eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn y cynlluniau diwygiedig fe ailadroddwyd y broses gyhoeddusrwydd. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw gynrychioliadau oedd 6 Ebrill, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn dau lythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Gellir crynhoi'r prif fater a godwyd fel a ganlyn:

i) Pryder y byddai blocio'r briffordd â'r giât arfaethedig yn effeithio ar fynediad i'r adeilad drws nesaf (Digartref).

ii) Aflonyddwch sŵn os yw'r safle ar agor 24 awr y dydd

ii) Materion draenio o ran llifogydd

iv) Pryderon mewn perthynas â'r math o ddeunyddiau fydd yn cael eu storio yn y cynwysyddion

v) Diogelwch Priffyrdd

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn nodaf:

i) Mae'r cynllun wedi'i ddiwygio ac ni fydd mynediad i'r adeilad cyfagos yn cael ei gyfyngu

ii) O ganlyniad i agosrwydd y safle i'r eiddo cyfagos fe'i ystyrir yn briodol cynnwys amod sy'n cyfyngu ar oriau gweithredu'r safle.

iii) Ymgynghorwyd ag Adran Ddraenio'r Awdurdod, Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru a gofynnwyd am welliannau a gwybodaeth ychwanegol er mwyn gallu cefnogi'r cais ac maent bellach wedi cadarnhau bod y cynllun fel ag y mae yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar y system ddraenio.

iv) Bydd yn rhaid i weithredwr y safle weithredu yn unol â'r canllawiau presennol o ran storio cemegau (os yn berthnasol) o fewn y safle.

v) Gan fod y cynllun wedi'i leihau ni fydd rhwystr yn cael ei achosi i'r llwybr mynediad sy'n rhedeg tu ôl i gefn yr Orsaf Dân at y Ganolfan Fenter.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae'r safle yn gorwedd o fewn ffin datblygu Caergybi ac mae'n agos i fusnesau masnachol. Mae'r safle wedi'i glustnodi at ddibenion cyflogaeth o fewn Cynllun Lleol Ynys Môn. Bydd y cynnig yn creu cyfleoedd cyflogaeth ac felly mae'n cydymffurfio â Pholisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Mae polisi EP3 o'r Cynllun Datblygu Unedol wedi'i stopio yn nodi bod Ardal Weithredu Leol wedi'i dynodi ar gyfer Caergybi ac o'i mewn y bydd datblygiadau newydd, ailddatblygu, adferiad a gwelliant sy'n gwella tref a phorthladd Caergybi yn cael eu caniatáu.

TAN15 – Datblygiad a Risg Llifogydd

Mae rhan o'r safle yn gorwedd o fewn parth C2 yn unol â'r Mapiau Cyngor Datblygu sy'n mynd gyda TAN15: Datblygiad a Risg Llifogydd. Nod Tan 15 yw:

- Cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o'r ardaloedd hynny sydd â'r risg uchaf o lifogydd.
- Lle mae'n rhaid ystyried datblygiadau mewn ardaloedd risg uchel (parth C) dim ond y datblygiadau hynny y gellir eu cyfiawnhau ar sail y profion a amlinellir yn Adran 6 a 7 a leolir mewn ardaloedd o'r fath.

Mae paragraff 6.2 o TAN 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiadau newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym Mharth A, lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai pwysig....Bydd cyfiawnhad i ddatblygiad o'r fath, gan gynnwys yr isadeiledd cludiant, yw pan ellir dangos:-

i) Bod rhaid iddo fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n
angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod1, neu,
ii) Bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod;

yn ogystal â,

iii) Bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac
iv) yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigur a bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini
prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn Atodiad 1.

Yn dilyn trafodaethau gyda'r sawl sy'n gwneud y cais am lifogydd ac effeithiau'r datblygiad a graddau'r datblygiad mae maint y cynllun wedi'i leihau a nifer y cynhwysyddion wedi'i leihau o 163 i 103. O ganlyniad i leihau graddfa'r datblygiad dim ond 12 o'r cynhwysyddion arfaethedig sydd o fewn

y Parth Llifogydd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod y manylion a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cadarnhau bod y risg llifogydd yn dderbyniol o ran y bydd y 'cynnig datblygu' yn rhydd o lifogydd a bod lefelau llawr yn uwch na'r lefelau llifogydd 1%0.1% a amcangyfrifir ac maent wedi argymell rhoi caniatâd amodol i'r cais.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae'r safle'n ffinio â chefn yr anheddau ar stad breswyl Tan yr Efail. Fodd bynnag, bydd cefn y cyhwysyddion, ar eu pwynt byrraf, 6 metr i ffwrdd o derfyn cefn yr eiddo cyfagos. Cyflwynwyd Arolwg Coed sy'n datgan y bydd angen gwneud i ffwrdd â rhai o'r coed fel rhan o'r datblygiad, fodd bynnag, bydd coed newydd yn cael eu plannu'n unol â chynllun i'w gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol a bydd amodau ynghlwm wrth y cynllun. Bydd hyn yn sicrhau bod y safle'n cael ei sgrinio ac yn gweithredu fel rhwystr gweledol i'r eiddo gerllaw. Mae pryder wedi'i fynegi am y defnydd o'r safle 24 awr y dydd ac fe'i ystyrir yn rhesymol cynnwys cyfyngiad ar amseroedd y caniateir gweithredu ar y safle.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Fel y dywedwyd uchod, mae Arolwg coed wedi cael ei gyflwyno ac er y bydd angen gwneud i ffwrdd â rhai o'r coed fel rhan o'r datblygiad, bydd plannu coed newydd dyn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal o'i gwmpas.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol a genedlaethol presennol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar amwynder eiddo cyfagos na'r ardal gyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Dylid gosod lefelau llawr y cynhwysyddion arfaethedig yn ddim is na 6.75m AOD. Dim codi lefelau llawr/llenwi o dan gynhwysyddion cantilifer.

Rheswm: Er mwyn diogelu yn erbyn y risg o lifogydd ar ac oddi ar y safle.

(03) Mae'r safle datblygu arfaethedig yn cael ei groesi gan garthffosydd cyhoeddus gyda'u lleoliad bras wedi'u nodi ar y Cofnod Carthffosydd Cyhoeddus Statudol. Bydd y lleoliad yn cael ei leoli a'i farcio ar y safle cyn i'r gwaith gychwyn ac ni fydd unrhyw waith adeiladu na strwythuru yn digwydd o fewn yr hawddfreintiau canlynol:

Carthffos dŵr wyneb 900mm - 8 metr bob ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus

Carthffos dŵr wyneb 600mm - 5 metr bob ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus

Carthffos gyfun 229mm - 3 metr bob ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus

Rheswm: Er mwyn amddiffyn y garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi gan amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion lleol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu dir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(05) Ni cheir gwared ar unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 30 Awst oni bai fod 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.

(06) Ni chaniateir defnyddio'r safle dim ond rhwng 7.00am ac 8.00pm dydd Llun i ddydd Sul.

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Bydd yr holl waith ar y coed yn cael ei wneud yn unol â'r manylion yn yr Arolwg Rheoli Coed a gynhaliwyd gan Richards Moorhead and Laing Ltd ac a gyflwynwyd dan gais cynllunio cyfeirnod 19C1174/FR.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(08) Bydd cynllun ar gyfer plannu o'r newydd ym Mharth B (fel a nodwyd yn yr Arolwg Rheoli Coed) yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun plannu a gymeradwywyd yn cael ei weithredu yn y tymor cyntaf yn dilyn adeiladu'r waliau caergawell.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	**Dyddiad a dderbyniwyd**	**Disgrifiad Dyluniad**
Cynllun Lleoliad	**07/03/2016**	**Cynllun Lleoliad**
Cynllun Safle	**09/05/2016**	**Lefelau Safle Arfaethedig**
Cynllun Safle Arfaethedig	**01/03/2016**	**Cynllun Safle Arfaethedig**
E0783.PTR.RI	**12/04/2016**	**Profion Mandylledd**
Asesiad Canlyniad Llifogydd	**30/03/2016**	**Asesiad Canlyniad Llifogydd**
Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol	**12/02/2016**	**Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol**
Adran Dechnegol Tamlite	**07/01/2016**	**Manylion Goleadau**
Adran Dechnegol Tamlite	**07/01/2016**	**Manylion Goleadau**
Lluniau	**10/11/2015**	**Manylion Goleadau**
Lluniau	**10/11/2015**	**Manylion Mynedfa**
Taflen Ddata Cynnyrch	**10/11/2015**	**Manylion Goleadau**
Manylion y Cynhwysydd	**10/11/2015**	**Manylion y Cynhwysydd**
Datganiad Dyluniad a Mynediad	**10/11/2015**	**Design and Access Statement**
Manylion Ffens **Arolwg Rheoli Coed**	**10/11/2015** **27/06/2016**	**Manylion Ffens** **Arolwg Rheoli Coed**

o dan cais cynllunio rhif 19C1174/FR.

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.

12.3 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

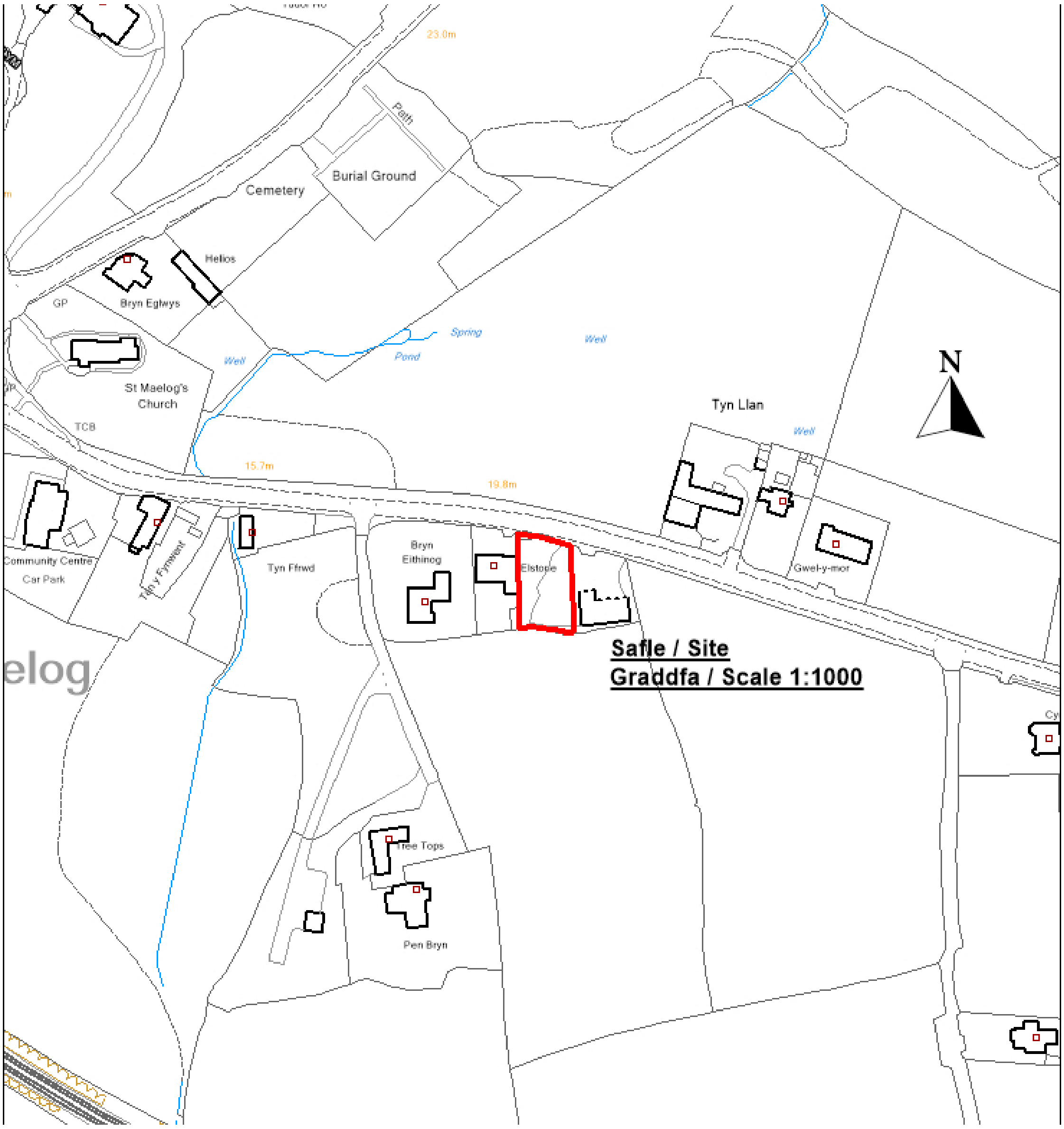
Rhif y Cais: **28C257A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Menna Ball & Mr Ian Ball

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa i gerbydau ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the vehicular access on land adjacent to

Bryn Maelog, Llanfaelog



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cynghorydd Richard Dew wedi galw'r cais i mewn am benderfyniad gan y Pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl heblaw am fynediad.

Mae safle'r cais yn cael ei ddefnyddio fel iard adeiladwyr ar hyn o bryd ac mae mynedfa eisoes yn bodoli o'r ffordd ac mae yno rai adeiladau â llawr caled. Mae'r safle wedi'i leol tu allan i bentref Llanfaelog ar yr isffordd sy'n arwain at Fryn Du. Mae dau fyngalo yn cyd-ffinio'r safle ac mae'r llain arfaethedig yn cyd-ffinio'r rhain. Nid yw'r adeilad blociau presennol a'r iard o'i flaen, sydd hefyd yn berchen i'r ymgeiswyr, yn ffurfio rhan o'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn.

3. Brif Bolisïau

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

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 32: Tirwedd
Polisi 42: Dylunio
Polisi 50: Setliadau Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP2: Dylunio
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP4: Pentrefi

CCA: Canllaw Dylunio

Rhifyn 8 Polisi Cynllunio Cymru

TAN 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Richard Dew – yn gofyn i'r cais gael ei benderfynu arno gan y Pwyllgor gan fod y safle

yn addas ar gyfer ei ddatblygu fel safle tir llwyd a lywodraethir gan Bolisi 50.

Cynghorydd Gwilym Jones – dim ymateb

Cyngor Cymuned - dim sylwadau

Adran Ddraenio – angen mwy o fanylion am warediad dŵr wyneb.

Priffyrdd – amodau wedi'u hawgrymu

Dŵr Cymru – amodau safonol

Ymateb y cyhoedd: Dim sylwadau wedi eu derbyn o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C257: Dymchwel yr adeilad presennol a chodi annedd a gwneud addasiadau i'r fynedfa bresennol yn y gweithdy ger Ty'n Llan, Llanfaelog – Gwrthodwyd 21/07/98

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Llanfaelog yn Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Mae'n bentref â ffin ddatblygu ddiffiniedig o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r iard adeiladwyr wedi'i lleoli tu allan i ffiniau diffiniedig y pentref o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Er bod llond llaw o anheddau o amgylch y gyffordd groesgam ger Eglwys St Maelog, mae bwlch amlwg cyn cyrraedd y byngalos y mae'r iard adeiladwyr yn ffinio â nhw. Nid ystyrir bod y safle yn ffurfio safle mewnlenwi nac estyniad na mân estyniad i'r rhan o'r anheddiad sydd eisoes wedi ei datblygu. Byddai datblygu annedd yma yn arwain at bwysau i ddatblygu gweddill y safle i'r dwyrain o'r llain yn ogystal ag i fewnlenwi'r datblygiad yn ôl tuag at Eglwys St Maelog i'r gorllewin.

Tir a ddatblygwyd o'r blaen: Mae paragraff 4.9 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi blaenoriaeth ar gyfer tir a ddatblygwyd o'r blaen ac yn mynd ymlaen i nodi:

4.9.1 Dylid ffafrio tir a ddatblygwyd o'r blaen (neu dir llwyd) (gweler Ffigur 4.4), lle bynnag y bo modd, yn hytrach na safleoedd maes glas, yn enwedig safleoedd o werth amaethyddol neu ecolegol mawr. Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod nad yw pob tir a ddatblygwyd o'r blaen yn addas i'w ddatblygu. Gallai hyn fod, er enghraifft, oherwydd ei leoliad, neu am fod yno rywogaethau a ddiogelir neu gynefinoedd gwerthfawr neu dreftadaeth ddiwydiannol, neu am ei fod wedi'i halogi'n ddrwg. Yn achos y cyfryw safleoedd gallai fod yn briodol eu hadfer er budd cadwraeth natur, eu gwerth amwynderol neu er mwyn lleihau'r peryglon i iechyd pobl.

4.9.2 Mae'n bosibl y gallai llawer o safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen mewn ardaloedd adeiledig fod yn rhai addas i'w datblygu am y bydd eu hailddefnyddio yn hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd. Mae hyn yn cynnwys safleoedd:
*mewn aneddiadau presennol ac o'u cwmpas, lle mae tir, eiddo masnachol neu dai sy'n wag neu nad ydynt yn cael eu defnyddio ddigon".

Mae'r safle yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel iard adeiladwyr. Er bod yr egwyddor o ail ddefnyddio'n dderbyniol er mwyn cefnogi egwyddorion cynaliadwyedd, mae polisi cynllunio yn cydnabod nad yw'r holl safleoedd a ddatblygwyd eisoes yn addas ar gyfer eu datblygu. Ystyrir safle'r

cais yn anaddas ar gyfer tai oherwydd ei bellter ffisegol o’r pentref ac oherwydd y byddai ei ddatblygu yn arwain at bwysau i ddatblygu gweddill y safle mewn modd tebyg yn ogystal â’r tir rhwng y safle a’r pentref. Byddai effaith gronnus datblygiad o’r fath yn erydu natur wledig yr ardal.

Materion Technegol: Mae’r Awdurdod Priffyrdd a Dŵr Cymru yn awgrymu amodau. Mae’r Adran Ddraeniad wedi gofyn am fanylion ychwanegol mewn perthynas â gwarediad dŵr wyneb. Mae’r safle yn iard adeiladwyr gyda llawr caled. Ystyrir y gellid datrys y mater hwn yn ystod y cam Rheoliadau Adeiladu o ystyried natur y safle.

Effeithiau Amwynder: Mae’r safle wedi’i ffinio i’r gorllewin gan annedd bresennol. Yn amodol ar ddyluniad addas a lleoliad y ffenestri, nid ystyrir y byddai datblygu’r safle fel a gynigir yn arwain at edrych dros unrhyw eiddo arall neu golli preifatrwydd mewn modd annerbyniol. Gallai diddymu'r defnydd masnachol arwain at welliant cyffredinol mewn amwynder.

7. Casgliad

Mae’r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn annerbyniol gan fod y datblygiad yn gwrthdaro â Pholisi 50 o Gynllun Ynys Môn. Byddai datblygiad y safle yn arwain at bwysau am ddatblygiad tai ychwanegol yn yr ardal. Nid yw natur tir llwyd y safle yn ddigonol ynddo’i hun i oresgyn y gwrthwynebiad ar sail polisi.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cynllun am y rhesymau canlynol:

(01) Mae’r safle wedi’i leoli y tu allan i bentref Llanfaelog a byddai ei ddatblygiad yn mynd yn groes i Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai datblygu’r safle hwn yn arwain at bwysau am ddatblygiadau eraill ar dir yr ymgeisydd a thir cyfagos a fyddai’n erydu cymeriad gwledig yr ardal.

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

12.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

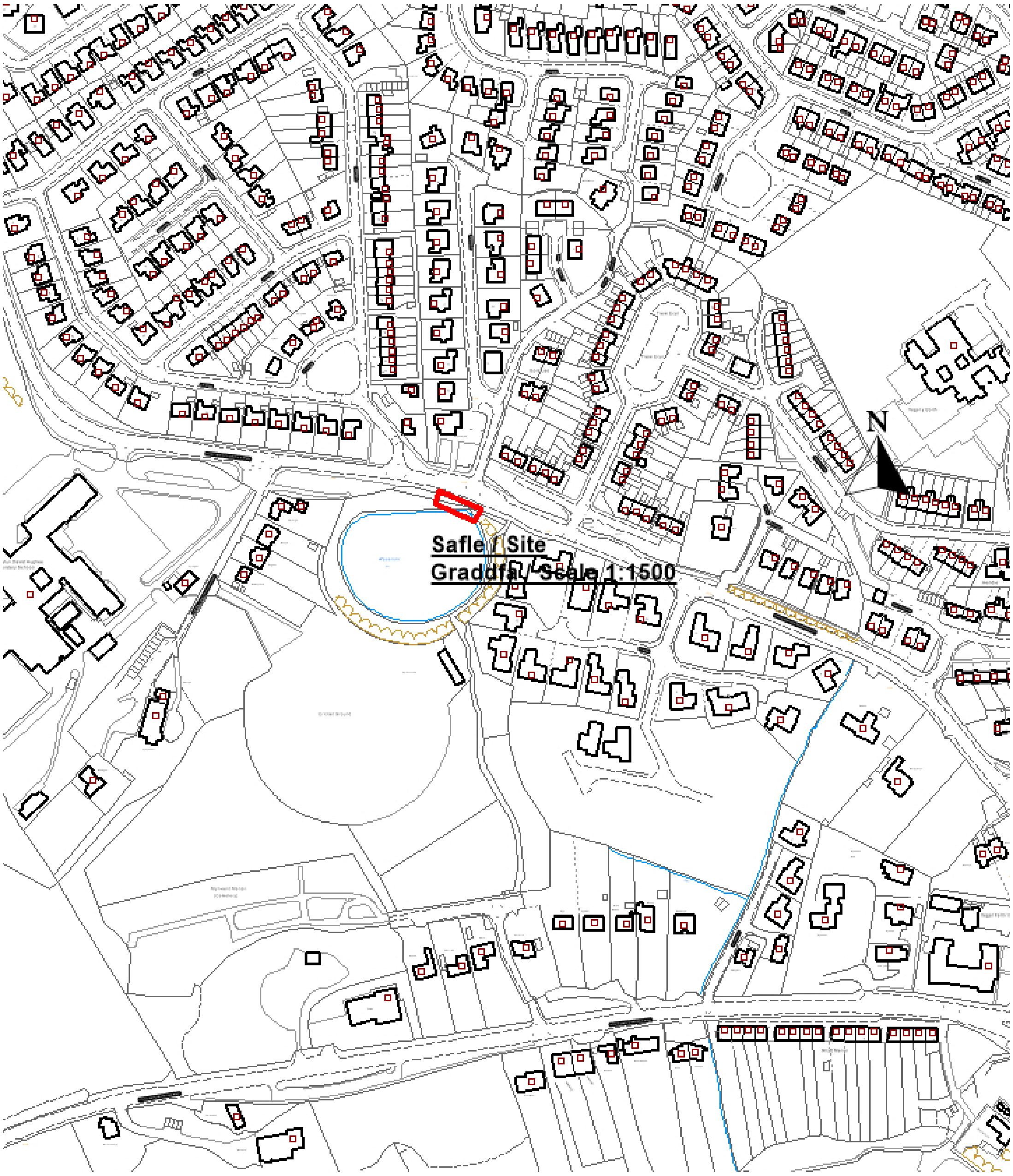
Rhif y Cais: **39LPA1026/TPO/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Highways, Waste and Property

Cais am waith i goed sydd wedi eu diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Application for works to fell trees which are protected by a Tree Preservation Order at

Old Reservoir, Ffordd Pentraeth Road, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i dorri canghennau isaf a thorri i lawr coed a ddiogelir gan Orchymyn Diogelu Coed yn Yr Hen Gronfa Ddŵr, Porthaethwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw asesu gwerth y coed fel mwynderau ac effaith debygol y cynnig ar fwynderau'r ardal.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi EN14 – Gorchmynion Cadwraeth Coed a Gwrychoedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (y Cynghorydd Alun Mummery) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (y Cynghorydd Meirion Jones) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (y Cynghorydd Jim Evans) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

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

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy godi rhybudd ger y safle a hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd rhybudd hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/06/2016 ac adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r coed yn destun Gorchymyn Diogelu Coed 117 ar gyfer yr Hen Gronfa Ddŵr, Porthaethwy.

Bwriedir gwneud gwaith i dri grŵp G2 - G4 a Choeden S1 fel y dangosir yn y cynllun lleoliad. Mae'r rhain wedi'u nodi yn y ffurflen gais, yr arolwg coedyddiaeth a manylion ychwanegol (Rhestr o Waith Adfer, Cronfa Ddŵr Porthaethwy / Cynllun Safle):

Mae ffotograff 7 yn dangos y gwaith y bwriedir ei wneud ar goeden S1: torri’r canghennau isaf a’r coed marw

Mae ffotograffau 8-11 yn dangos y gwaith y bwriedir ei wneud ar G2: torri nifer o ganhennau.

Mae ffotograffau 1-6 yn dangos gwaith y bwriedir ei wneud ar G3 ac G4. Mae'r gwaith yn cynnwys cael gwared ar goed hunan-hadu bychan sy'n tyfu ger gwaelod y wal a thorri’r canghennau sy'n crogi drosodd o’r coed mwy.

Wrth benderfynu ar geisiadau Gorchmynion Diogelu Coed mae’n rhaid:

1. Asesu gwerth mwynderol y goeden neu’r goedwig ac effaith debygol y cynnig ar fwynderau’r ardal, ac

2. Yn wyneb yr asesiad uchod, ystyried a oes modd cyfiawnhau’r cynnig, gan ystyried y rhesymau a gyflwynwyd i’w gefnogi.

Cyflwynwyd adroddiad Coedyddiaeth gyda’r cais gan Fairley Aboriculture and Landscape Planning a oedd yn nodi bod angen torri i lawr / torri canghennau isaf y coed dan sylw er budd iechyd a diogelwch y briffordd / llwybr cyhoeddus cyfagos ac eiddo preswyl cyfagos.

7. Casgliad

Wrth asesu'r ffactorau uchod, daethpwyd i'r casgliad na fyddai’r gwaith arfaethedig yn cael fawr o effaith ar olygfeydd y cyhoedd o’r ardal a ddiogelir gan y Gorchymyn a’i bod yn rhesymol mynd i'r afael â’r canghennau sy’n crogi drosodd.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r datblygiad gydag amodau.

(01) Gwneud gwaith i gwrdd ag argymhellion Safon Brydeinig 3998:2010 ar gyfer Gwaith ar Goed.

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.

12.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

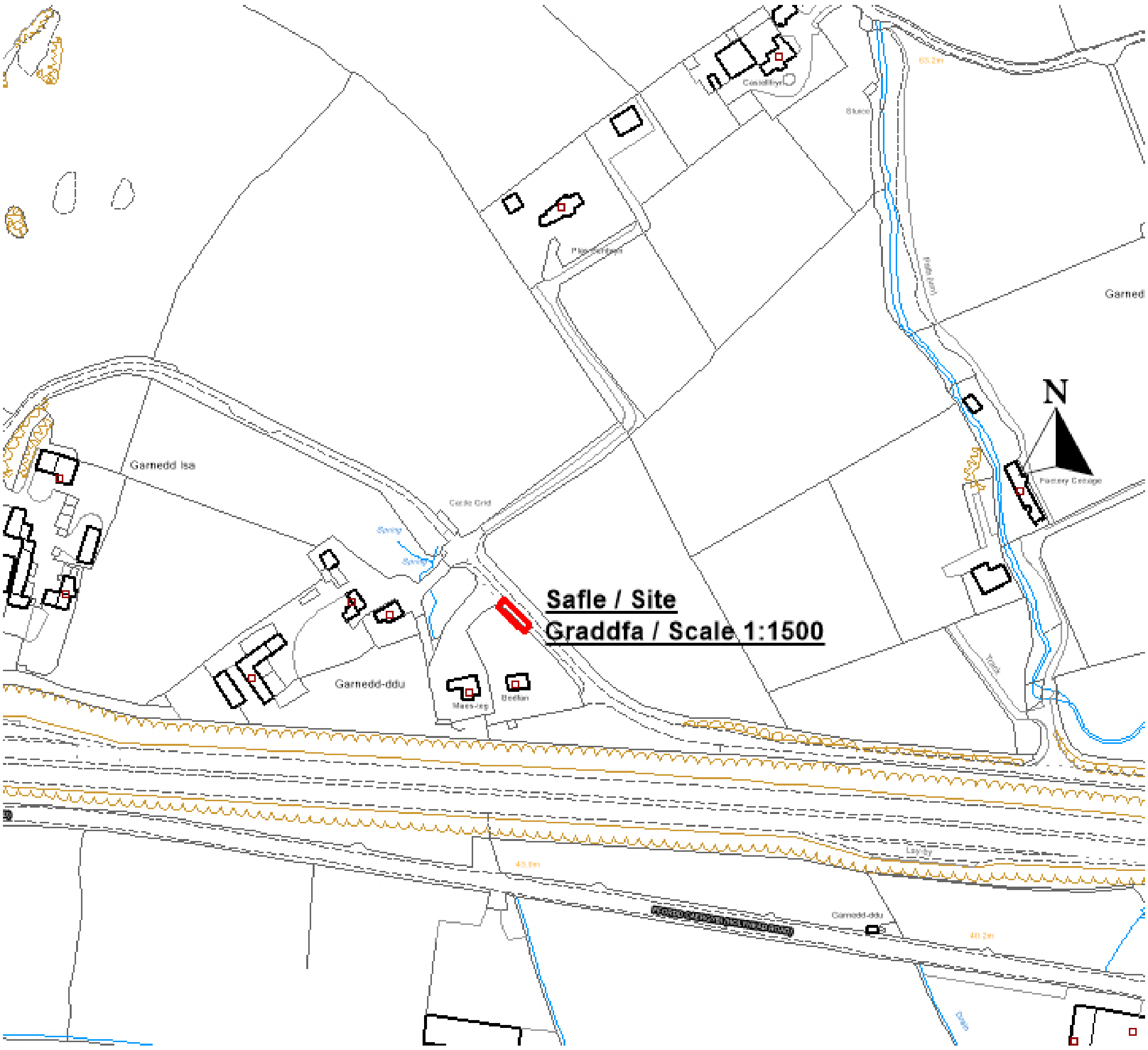
Rhif y Cais: **41C8G/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs John Owen

Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (10) (manylion am lecyn pasio) o ganiatâd cynllunio rhif 41C8C (cais llawn ar gyfer newid defnydd y tir er mwyn lleoli 33 o garafannau symudol) a chreu mynediad un ffordd yn ei le yn / Application under Section 73 for the removal of condition (10) (details of a passing bay) from planning permission reference 41C8C (full application for the change of use of land for the siting of 33 touring caravans) and the creation of a one-way access system in lieu at

Garnedd Ddu, Star



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwneir y cais ar gyfer dileu amod 10 o ganiatâd cynllunio 41C8C (cais llawn ar gyfer newid defnydd tir ar gyfer lleoli 33 o garafanau teithiol). Mae amod 10 yn nodi'r angen i greu bae pasio ar y ffordd sy'n arwain at y safle. Yn lle darparu bae pasio, mae system fynediad unffordd ym mynedfa'r safle'n cael ei argymell gyda mynedfa newydd i'r briffordd gyhoeddus.

Gosodwyd yr amod a oedd yn gofyn am greu bae pasio gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ar hyn o bryd, mae'r safle'n cael ei redeg fel cyfadeilad o 6 uned gwyliau. Mae caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer creu safle carafannau teithiol 33 uned i'r gogledd o'r adeiladau ar gae sy'n arwain o'r iard bresennol a'r maes parcio.

Yn dilyn ymweliad safle a wnaed cyn gwneud penderfyniad ar y cais i greu maes carafannau, ystyriodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion bod angen amod yn nodi'r angen i greu bae pasio er mwyn gallu delio â'r traffig fyddai'n codi o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig a gosodwyd yr amod priodol hwnnw.

Mae'r cais fel ag y mae yn edrych i ddileu'r amod hwnnw ac yn dilyn trafodaethau ac awgrymiadau a gafwyd rhwng yr Awdurdod Priffyrdd a'r ymgeisydd, y cynnig yw creu system fynediad / allanfa unffordd. Mae lleoliad rhai o'r carafannau a'r bloc toiledau'n cael ei addasu o ganlyniad.

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith ar ddiogelwch priffyrdd ac amwynderau lleol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi CH1 – Twristiaeth
Polisi CH5 – Safleoedd Carafannau Teithiol
Polisi D4 – Amgylchedd

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 12 – Safleoedd Carafannau Newydd
Polisi 13 – Safleoedd Carafannau Symudol
Polisi 31 – Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd Rhagfyr 2005)
Polisi TO6 – Carafannau Symudol
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5)

TAN 13 – Twristiaeth
TAN 18 – Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned: Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad

Adran Briffyrdd: Byddai'r Awdurdod yn fodlon derbyn diddymu'r amod a nodir uchod petai'r ymgeisydd yn cytuno gweithredu'r system unffordd a gynigir ac a gyflwynwyd gyda'i lythyr dyddiedig 11 Rhagfyr, 2013, cyfeirnod ymgeisio 41C8C.

Cynllun wedi'i ddiwygio wedi dod i law. Disgwyl sylwadau.

Ymateb y cyhoedd i Hysbysiad Cymdogion: 3 llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law ynghyd â deiseb 15 enw yn gwrthwynebu'r cais.

Gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Roedd yr amod yn cael ei ystyried yn rhan hanfodol ac angenrheidiol o gymeradwyo'r cais cynllunio er mwyn hwyluso diogelwch y ffyrdd ac er mwyn osgoi blocio mynedfeydd trigolion gan draffig yn pasio ar ffordd trac sengl. Mae pryder y bydd mynedfeydd presennol yn cael eu defnyddio'n rheolaidd ac y byddant yn cael eu blocio'n rheolaidd gan achosi oedi difrifol i fynediad gan wasanaethau brys. Fe ddylai dileu'r amod ddatgan yr holl ganiatâd yn ddi-rym.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

41C8: Trosi adeilad presennol i fod yn amgueddfa yng Ngarnedd Ddu, Star – cymeradwywyd 5/9/84

41C8A: Trosi adeiladau amaethyddol yn 6 uned gwyliau ynghyd â gosod dau danc septig yng Ngarnedd Ddu, Star – cymeradwywyd 6/1/89

41C8B: Newid defnydd tir ar gyfer lleoli 33 o garafanau teithiol, codi bloc toiledau ynghyd â chreu mynediad i gerbydau yng Ngarnedd Ddu, Star – wedi'i dynnu'n ôl 5/4/13.

41C8C: Cais llawn ar gyfer newid y defnydd o'r tir er mwyn lleoli 33 o garafanau teithiol, codi bloc toiledau, creu mynedfa cerbydau ynghyd â thirweddu yng Ngarnedd Ddu, Star – cymeradwywyd 18/9/13

41C8D/SCR: Ceisio barn sgrinio ar gyfer newid y defnydd o'r tir er mwyn lleoli 33 o garafanau teithiol, codi bloc toiledau, creu mynedfa cerbydau ynghyd â thirweddu yng Ngarnedd Ddu, Star – dim angen EIA 2/7/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad: Mae caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer datblygiad safle carafannau teithiol 33 uned ac adnoddau cysylltiedig. Er yr amodau a awgrymwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd, roedd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ystyried bod angen amod ychwanegol yn gofyn am greu bae pasio er mwyn gallu delio â'r traffig fyddai'n codi o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig.

Y cynnig: Mae'r ymgeisydd yn edrych i ddileu'r amod sy'n gofyn am greu bae pasio ac yn lle hynny, yn dilyn trafodaethau ar y safle rhwng yr Awdurdod Priffyrdd a'r ymgeisydd lle awgrymwyd i'r ymgeisydd y byddai system draffig unffordd yn lleihau unrhyw wrthdaro posibl rhwng cerbydau yn mynd i mewn ac yn gadael y safle, gwneir y cais presennol er mwyn sicrhau mynediad a ffordd allan o'r safle.

Y ffordd yn arwain o Star i Garnedd Ddu a'r ffermydd yng Ngarnedd Isa a Garnedd Fawr a thu hwnt, er i arwydd gael ei osod ar ochr y ffordd yn honni bod y ffordd yn un breifat, mae hi'n parhau i fod yn rhan o briffordd gyhoeddus.

Yr hyn a gynigir yw creu mynedfa newydd i fyny'r allt o'r fynedfa bresennol i Garnedd Ddu lle gall traffig carafannau gael mynediad i'r safle. Byddent yn gadael y safle drwy'r fynedfa bresennol i Garnedd Ddu lle mae lle i aros er mwyn gadael unrhyw draffig sy'n dod i'ch wyneb basio, cyn cael mynediad i'r briffordd. Byddai'r system unffordd yn osgoi unrhyw gerbydau yn ceisio pasio ei gilydd mewn un fynedfa / allanfa.

Fel rhan o'r amodau ar gyfer caniatâd i greu maes carafannau, roedd angen cynllun rheoli traffig. Mae hwn wedi'i gyflwyno o ran bod amseroedd cyrraedd a gadael y safle'n cael eu rheoli gan fod yn rhaid i'r holl garafannau teithiol sy'n gadael y safle wneud hynny cyn hanner dydd a bod yn rhaid i unrhyw garafannau sy'n cyrraedd y safle wneud hynny ar ôl 1pm. Er y bydd pobl yn cyrraedd ar hap ar adegau (mae'n arferol i bobl drefnu i ymweld â safleoedd ymlaen llaw er mwyn sicrhau bod ganddynt le am y noson yn hytrach na throi i fyny ar hap) mae'r cyfyngiad lled ar y ffordd bresennol, presenoldeb bae pasio, creu system unffordd newydd a'r ffaith bod y briffordd yn dod i ben yn y ffermydd tu hwnt i'r safleoedd ac nad oes traffig trwodd yn sicrhau ei bod hi'n annhebygol y byddai gwrthdaro sylweddol a fyddai'n creu problem ddiogelwch priffyrdd peryglus neu'n arwain at oedi annerbyniol neu'n effeithio ar amwynder y cymdogion cyfagos.

Effaith amwynder: Mae'r cais wedi'i ystyried eisoes o ran ei effaith ar amwynder. Does dim newidiadau sylweddol yn cael eu hargymell o ran y cynllun ei hun ac ni ystyrir y bydd unrhyw effeithiau newydd neu ychwanegol yn debygol o godi.

7. Casgliad

Ystyrir y cynllun fel y'i cyflwynir yn dderbyniol o ran diogelwch priffyrdd ac amwynder.

8. Argymhelliad

I **ganiatau** y cais yn unol ar 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 y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r Cynllun Rheoli Traffig a gymeradwywyd o dan gais 41C8E/DIS ar 14 Hydref 2014 oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.

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

(03) Dim mwy na 33 o fannau carafán symudol i gael eu creu ar y safle a byddant yn cael eu lleoli yn unol â lluniad Gosodiad y Fynedfa Arfaethedig a dderbyniwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod 41C8G/DEL ar 13 Mehefin 2016.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a diogelu amwynderau gweledol.

(04) Bydd defnydd o'r safle carafannau symudol fel y'i cymeradwyir gan y caniatâd hwn at ddibenion gwyliau yn unig a bydd cofrestr o ddefnydd y lleiniau yn cael ei gynnal ac ar gael i'w archwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac er mwyn atal defnydd amhriodol o gefn gwlad yn yr ardal hon.

(05) Ni chaniateir carafannau na chartrefi modur ar y safle cyn 1 Mawrth mewn unrhyw flwyddyn nac ar ôl 31 Hydref yn yr un flwyddyn galendr.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol a phreswyl.

(06) Er y cynigion tirlunio a nodir ar luniad rhif DL-205-03 Adolygiad A a gyflwynwyd o dan gais cyfeirnod 41C8C ar 16 Ebrill 2013, bydd y gwaith tirlunio safle yn cynnwys plannu gwrych yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan gais rhif 41C8F/DIS ar 8 Hydref 2015. Ni fydd unrhyw garafannau symudol na chartrefi modur yn cael eu gosod ar y safle tan y bydd y gwrych a'r cynigion tirlunio eraill a nodir yn lluniad DL-205-03 Adolygiad A a gyflwynywd o dan gais cynllunio 41C8C ar 16 Ebrill 2013 wedi eu plannu a'u cwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac er budd amwynder.

(**07) Ni fydd unrhyw ddatblygiadau yn dechrau tan i fanylion rheolaeth y cynllun tirlunio, am gyfnod o 5 mlynedd o'r dyddiad plannu o leiaf, a fydd yn cynnwys mesuriadau ar gyfer plannu unrhyw goed neu lwyni newydd yn lle'r rheini sy'n marw neu'n cael eu difrodi, gael ei gyflwyno a'i gytuno arno'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Wedi hynny, bydd y cynllun yn parhau yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

(08) Ni fydd unrhyw garafanau symudol na chartrefi modur yn cael eu gosod ar y safle tan y bydd cynllun draeniad y safle yn cael ei osod a'i fod yn weithredol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod system ddraenio'r datblygiad yn ddigonol.

(09) Ni fydd unrhyw oleuadau allanol yn cael eu caniatáu heblaw am yn unol â chynllun goleuo a gyflwynir i ac a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn eu gosod.

Rheswm: Er budd amwynder.

(10) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â lluniad Gosodiad y Fynedfa Arfaethedig a dderbyniwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod 41C8G/DEL ar 13 Mehefin 2016 ac fel y rhestrir o dan yr amodau a roddwyd.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

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

This page is intentionally left blank

13.1 **Materion Eraill** **Other Matters**

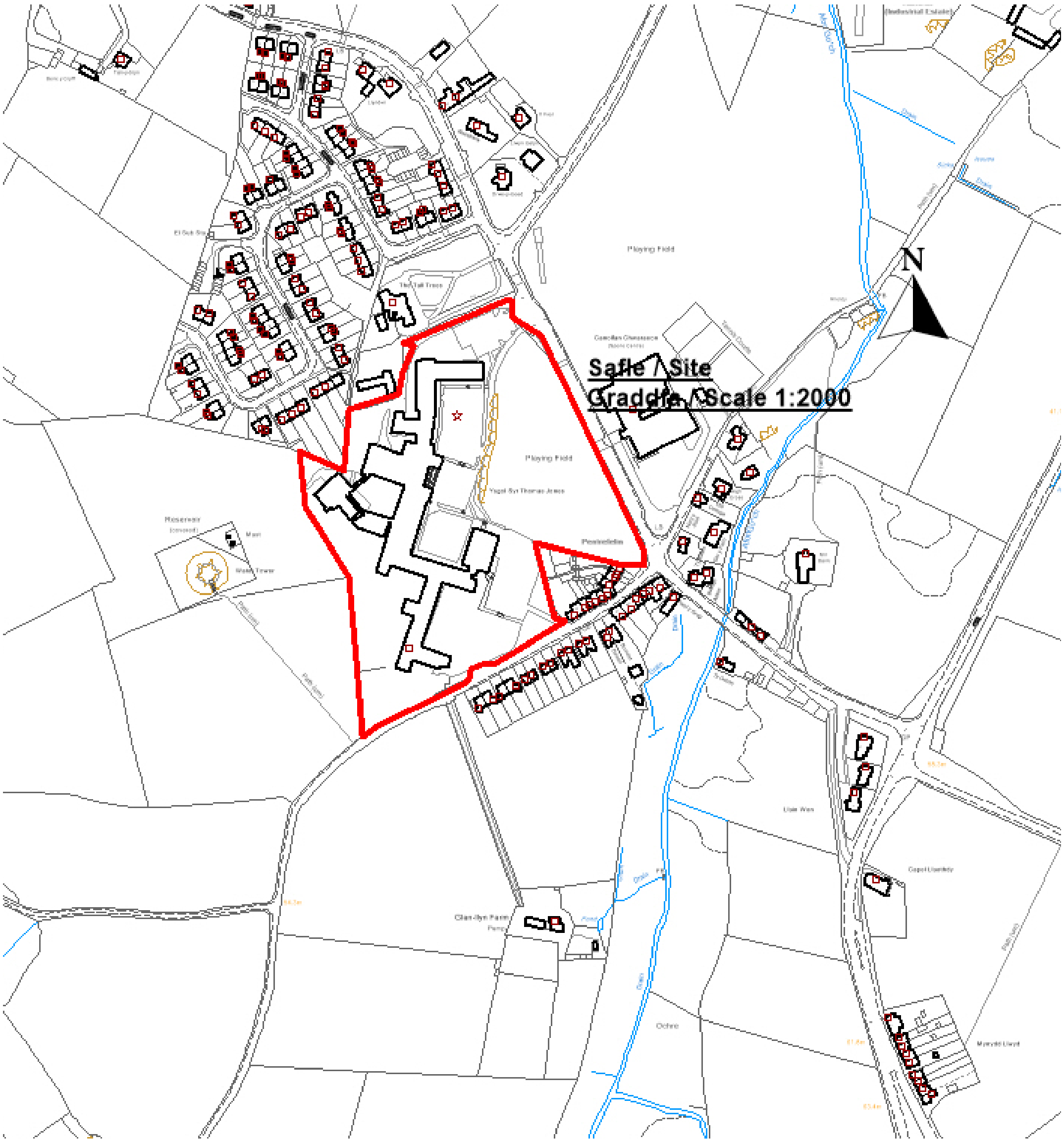
Rhif y Cais: **11LPA101M/1/LB/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Highways, Waste and Property

Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith yn/ Listed Building Consent for works at

Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Nodi y bydd y cais canlynol yn cael ei anfon ymlaen at Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar gyfer penderfyniad yn unol â Rheoliad 13 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

11LPA101M/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith yn Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch.