Dogfen ir Cyhoedd

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cygnor - 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, 1 CHWEFROR 2017 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 1 FEBRUARY, 2017 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 cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 18 Ionawr, 2017.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 13 - 20)

6.1 20C313A – Ffordd y Felin, Cemaes
6.2 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch
6.3 25C242 – Tyn Cae, Coedana, Llannerch-y-medd
6.4 34C304K/1/EIA/ECON – Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 21 - 50)

7.1 14C171J/ENF – Stryttwn Farm, Tynlon
7.2 15C30H/FR – Pen y Bont Farm, Malltraeth
7.3 23C280F – Plas Llanfihangel, Capel Coch
7.4 34C681 – Stad Ty'n Coed,Llangefni
7.5 45C468 – Bodrida Bach, Brynsiencyn

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

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 51 - 102)

12.1 17C226H – Gernant, Lôn Ganol, Llandegfan
12.2 17C511 – Hen Ysgol, Bro Llewelyn, Llandedgan
12.3 17C512 – Neuadd Llansadwrn, Llansadwrn
12.4 19C845K – Clwb Peldroed Holyhead Hotspur, Canolfan Hamdden Caergybi
12.5 21C58H – Parc Eurach, Llanddaniel Fab
12.6 39LPA1014B/CC – Ysgol Feithrin, Porthaethwy
12.7 39C295B/LB – Swyddfa Docynnau'r Pier, Ffordd Cynan, Porthaethwy
12.8 46C570 – Mast Cysylltiadau, Ynys Lawd, Caergybi
12.9 47C149 – Ysgol Gynradd Llanddeusant, Llanddeusant

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygu (NJ) (ar gyfer cais 7.3 yn unig) Cynorthwywyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd W.T.Hughes
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr R.G.Parry, OBE, FRAgS (ceisiadau 7.2 & 12.1), Dylan Rees (cais 7.2), Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio), Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE

---

1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriad am absenoldeb a nodir uchod.

2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb isod:

Gwnaeth y Cynghorydd Richard Owain ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1

Gwnaeth y Cynghorydd Nicola Roberts ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas ag eitem 7.2 ond dywedodd y byddai'n siarad ar y mater fel Aelod Lleol.

Gwnaeth y Cynghorydd Victor Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 7.3 a dywedodd ei fod wedi derbyn cyngor gan Adran Gyfreithiol y Cyngor a chan Swyddfa Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn dweud ei bod yn briodol iddo gymryd rhan yn y mater hwn.

Gwnaeth y Prif Swyddog Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.3

3. COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 7 RHAGFYR 2016

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2016 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir yn amodol ar y newidiadau isod mewn perthynas â chais 7.2 –

- Bod y Cynghorydd Ann Griffith wedi sefyll i lawr fel Cadeirydd ar gyfer y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais a'i bod wedi annerch y cyfarfod ar y mater hwn fel Aelod Lleol yn unig.

- Mewn perthynas â'r sylwadau yr oedd wedi eu gwneud fel Aelod Lleol, yr hyn a ddywedodd oedd bod y tir o gwmpas y safle dan ddŵr ac fel môr ond nad oedd y ffermdy na'r lôn at y fferm na'r cae penodol hwnnw yn dioddef llifogydd.

4. YMWELIADAU Â SAFLEOEDD 21 RHAGFYR, 2016

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod o'r ymweliadau â safleoedd a gynhaliwyd ar 21 Rhagfyr, 2016.

5. SIARADWR CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.2

6. CEISIADAU A OHIRIWYD

6.1 20C310B/EIA/RE – 20C310B / EIA / RE - Cais llawn i adeiladu fferm arae solar 49.99MW, ynghyd ag offer cysylltiedig, seilwaith a gwaith ategol ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

Wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, aeth y Cynghorydd Richard Owain Jones allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Penderfynwyd gohirio'r drafodaeth ar y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog fel y gellir asesu'r wybodaeth bellach a dderbyniwyd gan yr Asiant.

6.2 23C280F – Cais ôl-weithredol am sied amaethyddol a pharlwr godro, ynghyd â chreu pwll slyri a datblygiad cysylltiedig yn Plas Llanfihangel, Capel Coch

Penderfynwyd gohirio'r drafodaeth ar y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.3 25C242 – Cadw pwll, ynghyd â gwaith draenio yn Tyn Cae, Coedana, Llannerch-y-medd

Penderfynwyd gohirio'r drafodaeth ar y cais yn unol ag argymhelliad y swyddog hyd oni cheir rhagor o fanylion i gefnogi'r cais.

6.4 34C304K/1/EIA/ECON - Cais Hybrid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer canolfan beirianneg newydd, maes parcio, ardal chwarae i blant a gwaith cysylltiedig ac am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 157 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod, ynghyd â maes parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yng Ngholeg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

Oherwydd maint a chyd-destun y cynnig, penderfyniad ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

6.5 45C468 - Cais llawn i addasu adeilad allanol yn annedd, adeiladu mynedfa i gerbydau, gosod gwaith trin carthion ynghyd â chodi strwythur lliniaru ecolegol yn Bodrida Bach, Brynsiencyn

Penderfynwyd gohirio'r drafodaeth ar y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog oherwydd materion sy'n parhau i fod angen sylw.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 15C30H/FR – Cais llawn i newid defnydd a wneir o dir amaethyddol i ymestyn y parc carafanau presennol i leoli 14 o garafanau teithiol ychwanegol ynghyd â gosod tanc septig ar dir yn Pen y Bont Farm & Camping, Malltraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 2 Tachwedd 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a chynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 16 Tachwedd, 2016. Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddogion am y rhesymau nad oedd y Pwyllgor o'r farn bod y risg llifogydd ar lefel sy'n golygu na fedrir cefnogi'r cais ac na fydd ychwaith yn cael effaith andwyol ar ecoleg Cors Ddyga.

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais er mwyn siarad fel Aelod Lleol. Aeth yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd Richard Owain Jones, i'r gadair ar gyfer yr eitem hon.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod cais wedi cael ei gyflwyno bellach i'r cais gael ei alw i mewn ac i Weinidogion Cymru wneud penderfyniad arno. O'r herwydd, gwaherddir yr Awdurdod Cynllunio Lleol rhag caniatáu'r cais hyd oni fydd Gweinidogion Cymru wedi penderfynu a ddylid galw'r cais i mewn ai peidio. Roedd hynny'n golygu fod dau opsiwn ar gael i'r Pwyllgor yn ei gyfarfod heddiw – naill ai gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog neu ei ohirio.

Yn siarad fel Aelod Lleol, ailadroddodd y Cynghorydd Ann Griffith y sylwadau a fynegodd yn y cyfarfod diwethaf, sef nad yw safle'r cais wedi cael ei effeithio gan lifogydd, hyd yn oed yn ystod y tywydd gwaethaf, megis y tywydd a gafwyd yn ystod Nadolig, 2015 . Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried gohirio'r cais hyd oni fyddai canlyniad trafodaethau Gweinidogion Cymru yn hysbys.

Roedd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith a Nicola Roberts o blaid gwrthod y cais oherwydd pryderon ynghylch llifogydd ac oherwydd eu bod yn tybio y dylai'r Pwyllgor gael ei arwain gan farn broffesiynol Cyfoeth Naturiol Cymru a oedd wedi gwrthwynebu'r cynnig oherwydd bod y mapiau llifogydd yn cadarnhau bod safle'r cais o fewn yr amlinelliad llifogydd difrifol. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac fel eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid gohirio'r cais er mwyn gweld a fydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu galw'r cais i mewn ai peidio er mwyn gwneud penderfyniad arno eu hunain. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans a wnaeth, serch hynny, ailadrodd ei fod yn cefnogi'r cais ar sail y ffaith na fu unrhyw lifogydd mewn gwirionedd ar y safle hwn am yr 20 mlynedd diwethaf.

Yn y bleidlais ddilynol, cafodd y cynnig i ohirio'r cais ei gario gan bum pleidlais i dair.

Penderfynwyd gohirio'r cais am y rheswm a roddwyd. *(Ni wnaeth y Cynghorydd Ann Griffith bleidleisio ar y mater am ei bod wedi sefyll i lawr fel Cadeirydd ar gyfer yr eitem hon).*

7.2 34C681 – Cais amlinellol ar gyfer codi 8 annedd a 2 annedd fforddiadwy gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl, ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau a gwaith cysylltiedig ar dir y tu cefn i Stad Tyn Coed, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn groes i bolisi ac oherwydd bod yr argymhelliad yn un o ganiatáu.

Siaradwyr Cyhoeddus

Fe wnaeth Mr Steve Moore **(a oedd yn erbyn y cynnig)** wrth siarad ar ei ran ei hun a chyd-drigolion yn Bryn Coed a Tyn Coed, godi pryderon mewn perthynas â'r materion canlynol –

- **Mynedfa**. Mae'r fynedfa newydd arfaethedig yn cynnwys cynllun ar gyfer cerbydlon sengl gyda system flaenoriaeth dros danc teneuo. Mae hwn yn gynllun cymhleth a fyddai'n creu cyffordd siarp i'r dde gyda gwelededd cyfyngedig ar waelod llethr lle mae 4 dreif eisoes yn cwrdd. Nid yw'r Adran Briffyrdd wedi cyflwyno unrhyw sylwadau ar y cynllun; nid ydyw ychwaith wedi gwneud unrhyw sylwadau ar ei gynaliadwyedd yn y tymor hir, yn enwedig os bydd y datblygiad yn cael ei ymestyn ymhellach gan greu "llwybr tarw" ("rat run") o'r lonydd rhwng Talwrn a Benllech. Hefyd, mae'r gofod sydd ei angen ar gyfer unrhyw ffordd fynediad, pafin a wal gynnal yn amodol ar gael defnyddio tir y mae anghydfod ynglŷn â'i berchenogaeth.
- **Llifogydd**. Mae dŵr wyneb eithafol yn broblem hirsefydlog a godwyd gan nifer o drigolion yn eu llythyrau o wrthwynebiad ym mis Mai a Mehefin, 2015. Mae'r llythyrau hyn yn sôn am achosion ble y bu'n rhaid i'r Cyngor ymyrryd i warchod eiddo rhag llifogydd. Mae'r dŵr wyneb sy'n draenio o'r ardal hefyd yn ffactor sydd yn cyfrannu at lifogydd ar lôn Benllech.
- **Cynllunio**. Mae'r Swyddog Cynllunio yn ei adroddiad wedi nodi'r angen i sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd neu y bydd tir ar gael i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dai ar Ynys Môn. Roedd symiau'r Swyddog yn seiliedig ar ddata 2014 ac ers hynny, caniatawyd dros 455 o gartrefi. Cyfeirir at y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd drafft sydd eto i'w gymeradwyo'n ffurfiol. Mae tir ar gyfer 673 o gartrefi newydd posibl wedi cael ei nodi yn Llangefni yn unig sy'n golygu nad oes unrhyw feini prawf cynllunio ar y llinellau a awgrymwyd i gyfiawnhau caniatáu'r cais. Ymhellach mae'r CDLL ar y Cyd drafft yn dangos bod safle'r cais y tu allan i'r ardal ddatblygu arfaethedig ar gyfer Llangefni ac nad oes ei angen ar gyfer y nifer

o gartrefi a nodwyd. Cafodd gwrthwynebiad ffurfiol gan berchennog y tir ar y pryd am beidio â'i gynnwys, ei wrthod gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a bu'n destun gwrandawiad pellach gan Arolygydd Llywodraeth Cymru.

Anerchodd y Cynghorwyr Dylan Rees, R.G.Parry, OBE, FRAgS a Nicola Roberts y cyfarfod fel Aelodau Lleol gan ddwyn sylw at y materion isod yr oeddynt hwy'n pryderu amdanynt mewn perthynas â'r cais hwn –

- Er bod adroddiad y Swyddog yn dweud bod y datblygiad y tu allan i ffin anheddiad Llangefni, gallai'r ffaith bod y cynnig wedi ei leoli yn union gyfagos i'r ffin olygu ei fod yn dderbyniol fel safle eithriad dan y polisïau cyfredol gyda 100% o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, yr hyn a gynigir yw bod 2 o'r 10 annedd newydd neu 20% yn unig yn dai fforddiadwy sy'n golygu nad yw'n cwrdd â chanllawiau yn y polisi cyfredol.
- Mae'r swm sy'n dangos bod gan Ynys Môn gyflenwad o dir ar gyfer codi tai arno am 4.7 o flynyddoedd (yn hytrach na'r cyflenwad 5 mlynedd angenrheidiol) yn hen ac mae'n seiliedig ar ddata a gafwyd o'r Astudiaeth a gynhaliwyd ar y Cyd yn 2014 ar Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Ers yr adeg honno, mae cais am 130 o gartrefi wedi cael ei ganiatáu ar dir ger safle'r cais ac mae cynnig i ddatblygu 157 o anheddau fel rhan o gais Coleg Menai ar y gweill.
- Nid yw safle'r cais wedi ei gynnwys yn y CDLl ar y Cyd drafft arfaethedig; cafodd apêl gan gyn berchennog y tir ei gwrthod gyda'r dyfarniad yn dweud bod yr ymateb a'r argymhelliad yn yr adroddiad ymgynghori ar y CDLl ar y Cyd a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2016 gan Uned Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn dweud "mae'r sylwadau yn gofyn am gael cynnwys safle newydd nad oedd wedi ei gynnwys yn y Cynllun Adnau. Wedi ystyried y cyd-destun polisi, strategaeth y cynllun, y ddarpariaeth yn y CDLl ar y Cyd a ffactorau perthnasol arall, ystyrir nad oes unrhyw angen wedi ei ddangos i gynnwys y safle yn y cynllun."
- Yn yr ymweliad safle y bu'r Pwyllgor arno, gwelwyd pa mor agos oedd y cynnig i eiddo cyfredol; bydd yn edrych dros y tai hyn i lefelau annerbyniol a bydd hefyd yn golygu eu bod yn colli goleuni.
- Mae yna bryderon mewn perthynas â diogelwch ar y briffordd gyda'r cais hwn. Gall y cynnig ar gyfer system flaenoriaeth fod yn broblemus ar yr adegau hynny pan nad yw pobl yn cydymffurfio gyda'r system flaenoriaeth ac mae o bosib, yn fwy peryglus yn yr achos hwn oherwydd bod y ffordd i lawr allt. Nid yw'r cynnig ychwaith yn sôn am unrhyw lwybr beicio neu droedffordd i'r ysgol.
- Mae pryderon difrifol ynghylch draenio a llifogydd. Mae dŵr wyneb yn rhedeg i lawr oherwydd y llethr o Tyn Coed a Bryn Coed; byddai datblygiad pellach yn y lleoliad hwn yn ychwanegu at y broblem. Mae yna glawdd clai a charreg galch fandyllog y tu cefn i rai o'r tai sydd mewn perygl o erydu. Petai'r clawdd hwn yn dymchwel, byddai'n drychinebus i drigolion y tai hyn yn Tyn Coed.
- Mae barn pobl leol gan gynnwys y Cyngor Tref yn gadarn yn erbyn y datblygiad.

(Wedi siarad fel Aelod Lleol, gadawodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cyfarfod)

Rhoes y Prif Swyddog Cynllunio adroddiad ar y prif ystyriaethau cynllunio; dywedodd y Swyddog bod safle'r cais y tu allan ond yn union gyfagos i ffin anheddiad Llangefni ac o'r herwydd, gellid derbyn y safle fel safle eithriad petai'r tai a gynigir yn rhai o fath fforddiadwy. Fodd bynnag, yr hyn sy'n berthnasol yw'r sefyllfa o ran y cyflenwad tai 5 mlynedd y mae dyletswydd ar y Cyngor i'w nodi. Nid oes ganddo'r tir angenrheidiol ar hyn o bryd. Yn yr Astudiaeth ar y Cyd a gynhaliwyd yn 2014 o Argaeledd Tir ar gyfer Tai (sef yr astudiaeth ddiweddaraf i gael ei chyhoeddi), nodwyd bod cyflenwad tir ar gyfer 4.7 o flynyddoedd yn unig a bod y CDLl ar y Cyd eto i gael ei fabwysiadu'n ffurfiol. Yn wyneb y canllawiau yn TAN1 ynglŷn â'r modd y mae'n rhaid i awdurdod weithredu pan nad oes ganddo gyflenwad tir 5 mlynedd, ystyrir y bydd y cais yn cyfrannu at y diffyg o ran y cyflenwad o dir ar gyfer tai. Yn ychwanegol at hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn. Nid yw'r CDLl ar y Cyd y cyfeirir ato yn y sylwadau uchod yn ystyriaeth o bwys oherwydd nad ydyw wedi cael ei gymeradwyo'n ffurfiol eto. Petai'r Cyngor yn gallu dangos bod ganddo gyflenwad tir 5 mlynedd, ni fyddai modd ond ystyried y safle fel safle eithriad gyda 100% o'r tai arno yn rhai fforddiadwy; oherwydd nad yw'r cyngor yn y sefyllfa honno, nid yw'r cartrefi sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r cynllun yn gorfod bod yn rhai fforddiadwy ac, yn ôl y cynllun, gellir eu hystyried fel eiddo marchnad agored. Fel y mae, mae'r ymgeisydd yn cynnig 2 o'r 10 annedd fel tai fforddiadwy.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd bod safle'r cais wedi cael ei asesu gan Swyddogion Priffyrdd ac nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun. O ran y system cyfeiriad blaenoriaeth, cyflwynodd asiant yr ymgeisydd 3 dewis; ac er ei bod wedi ei chytuno mewn egwyddor, disgwylir am gadarnhad ynghylch ba system fydd yn cael ei defnyddio a gellir mynnu ar amod bod hyn yn cael ei gytuno cyn y cychwynnir ar unrhyw waith adeiladu. Mae'r Llawlyfr Strydoedd yn hyrwyddo cerbydlonydd cul dros bellteroedd byr fel modd o ostwng cyflymder yn enwedig mewn stadau fel yr un dan sylw. Mae cyfyngiad ar weledadd ymlaen hefyd yn golygu bod pobl yn gyrru'n arafach oherwydd mae disgwyliad y byddair cerbydau sy'n dod i lawr yr allt yn unol â'r system flaenoriaeth, yn arafu oherwydd y tro sydd ar ei gwaelod. Ystyrir bod y lôn yn fwy na digonol o ran ei bod yn lletach na ffyrdd ar stadau yn gyffredinol ac yn lletach na'r hyn a bennir mewn canllawiau cenedlaethol; bydd troedffordd i gerddwyr yn rhedeg ochr yn ochr â hi ac yn cysylltu i mewn i'r safle. Mae'r gosodiad yn dderbyniol mewn egwyddor i'r Adran Priffyrdd ar yr amod fod yr Adran yn cymeradwyo'r system flaenoriaeth cyn i'r gwaith gychwyn. Byddai Swyddogion Priffyrdd yn cefnogi ffordd gyswllt ti'r ysgol ond ni fyddai peidio â chynnwys hynny fel rhan o'r cynnig yn ddigon o reswm i wrthod y cais. Gofynnwyd i swyddogion Priffyrdd yn ogystal roi amod Grampian ynghlwm wrth y caniatâd os caiff ei gymeradwyo yn mynnu bod y datblygwr yn gwella'r llain welededd ar y gyffordd gyda lôn Benllech i 90m.

Roedd consensws barn ymysg aelodau'r Pwyllgor bod y cynnig yn annerbyniol am nifer o resymau gan gynnwys lefel uchel y gwrthwynebiad yn lleol, problemau gyda phriffyrdd a diogelwch y fynedfa, pryderon ynghylch draenio a llifogydd dŵr wyneb; darpariaeth annigonol o dai fforddiadwy ac oherwydd bod yr Aelodau'n tybio bod y cynnig y tu allan i sgôp polisi oherwydd bod y safle y tu allan i ffiniau anheddiad Llangefni ac oherwydd nad yw wedi ei gynnwys yn y CDLl ar y Cyd drafft. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies. Ni chafwyd cynnig i gefnogi'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y gellir ystyried y CDLl ar y Cyd drafft fel ystyriaeth o bwys; fodd bynnag, erys cwestiwn o ran y pwysau y dylid eu priodoli iddo. Cafodd safle'r cais ei gynnig fel rhan o'r broses o gytuno ar CDLl ar y Cyd ond cafodd ei wrthod. Oherwydd y bydd CDLl ar y Cyd newydd yn cael ei fabwysiadu'n fuan iawn ac y bydd yn darparu cyflenwad 5 mlynedd o dir i'r Cyngor ar gyfer codi tai, mae achos i ystyried a roddwyd digon o bwyslais arno fel ystyriaeth o bwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau isod -

- **Lefel y gwrthwynebiad lleol i'r cais;**
- **Mae'r cais y tu allan i ffin anheddiad Llangefni ac nid yw wedi ei gynnwys yn y CDLl ar y Cyd drafft**
- **Materion yn ymwneud â diogelwch yn fynedfa**
- **Problemau mewn perthynas â draenio dŵr wyneb**

(Fe wnaeth y Cynghorydd Richard Owain Jones atal ei bleidlais)

(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 mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais)

7.3 38C338A – Cais llawn i godi annedd a garej ar wahân ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod yr ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gynllunio'r Cyngor Sir. Roedd y cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro yn unol â gofynion paragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad. Gohiriwyd trafodaeth ar y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 7 Rhagfyr 2016, fel y gallai'r Awdurdod Priffyrdd a'r Adain Ddraenio ystyried y wybodaeth ddiwygiedig ac ychwanegol a dderbyniwyd.

Wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Prif Swyddog Cynllunio'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio fod gwybodaeth ychwanegol a diwygiedig am y fynedfa wedi dod i law a'i bod yn dderbyniol ym marn yr Adran Priffyrdd a'r Adain Ddraenio yn y drefn honno. Roedd y cynllun wedi cael ei ddiwygio a byddai'r fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei gwella fel rhan o'r cynnig a fydd yn gwella'r llain weledadd gan olygu na fydd unrhyw effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffyrdd. Mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y manylion cefnogol ychwanegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau bod modd draenio'r safle yn ddigonol. Dywedodd y Swyddog bod caniatâd amlinellol ar gyfer annedd ar y safle hwn sydd, os caiff y cais presennol ei wrthod, yn golygu bod gan y datblygwr rywbeth i syrthio'n ôl arno ac y gallai gyflwyno cais manwl sy'n cydymffurfio gyda gofynion y caniatâd amlinellol ac na fyddai'n darparu'r gwelliannau a gynigir dan y caniatâd cyfredol. Yn ogystal, mae'r caniatâd amlinellol ar gyfer annedd fwy na'r annedd a oedd yn cael ei chynnig yn awr. Ychwanegodd y Swyddog fod dau lythyr arall yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law ynghyd â llythyr gan yr asiant yn cefnogi'r cais.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes fod ganddo nifer o bryderon mewn perthynas â'r cais hwn. Er bod y Gwasanaethau Cynllunio a Phriffyrdd yn tybio bod y cais yn dderbyniol, roedd ef fel Aelod Lleol wedi gorfod dwyn sylw at broblemau gyda'r fynedfa a draenio ar y safle – yn ei farn ef, mater i'r adrannau perthnasol oedd nodi'r materion hynny. O ganlyniad, roedd y cynllun wedi cael ei ddiwygio i roi sylw i'r materion yr oedd ef wedi dwyn sylw atynt mewn perthynas â'r fynedfa a phroblemau draenio. Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes fod ganddo amheuon o hyd am y cais hwn a chyfeiriodd at e-bost gan y Swyddog Draenio yn cynnig datrysiad i'r broblem ddraenio – rhywbeth yr oedd ganddo ef bryderon yn ei gylch o hyd. Dywedodd bod y problemau draenio ar y tir hwn a thir cyfagos yn hirsefydlog ac yn hysbys. Yn ychwanegol at hynny, roedd materion yn ymwneud â mwynderau eiddo cyfagos, yn enwedig Rhoslan a Caeau Bychain. Dywedodd y Cynghorydd Hughes ei fod yn parhau i fod yn anfodlon gyda nifer o agweddau ar y datblygiad ac o'r herwydd, cynigiodd y dylid mynnu ar yr amodau ychwanegol isod:

- Amod Grampian sy'n golygu y dylai'r fynedfa gydymffurfio gyda Chynllun 229 116 11 B a chael ei gwblhau'n llwyr cyn y cychwynnir unrhyw waith ar y safle
- Amod Grampian yn mynnu bod manylion ynghylch materion draenio yn cael eu cyflwyno, eu cymeradwyo a'u cwblhau cyn y bydd unrhyw waith adeiladu'n cychwyn.
- Amod i ddarparu a chynnal sgrin ar hyd ffin y datblygiad gyda Rhoslan
- Cytundeb ynghylch oriau gweithredu ar gyfer unrhyw waith allanol ar y safle, e.e. 8 y.b. i 5 y.p., dydd Llun i ddydd Gwener er mwyn lleihau ar unrhyw aflonyddwch ar drigolion eiddo cyfagos.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu bod rhoi amodau Grampian ar y caniatâd cynllunio yn briodol, e.e. er mwyn sicrhau bod y gwelliannau i'r fynedfa'n cael eu gwneud cyn cychwyn gwaith ar yr adeilad ei hun. Yr un modd, nid yw'r manylion draenio mewn perthynas â system ffosydd cerrig a allai weithio ar y safle wedi cael eu derbyn yn llawn - byddai amod Grampian yn sicrhau bod y rheiny'n cael eu cyflwyno a'u cytuno arnynt cyn cychwyn ar unrhyw waith fel bod system ymarferol yn ei lle nad ydyw'n cael effaith ar unrhyw un yn y cyffiniau. Os na fyddai'n ffosydd cerrig yn ddatrysiad ymarferol, mae Rhan H y Rheoliadau Cynllunio hefyd yn delio gyda materion draenio ac fe gyfeirir at hynny yn ymateb yr Adain Ddraenio. Er y gellid ystyried fod mynnu ar amod i gyfyngu ar oriau gweithredu yn afresymol ac nad yw hynny'n rhywbeth arferol, mae deddfwriaeth Iechyd yr Amgylchedd yn cynnwys materion megis sŵn ac ati. O ran yr effaith ar fwynderau Rhoslan, mae'r pellter rhwng yr eiddo hwnnw a'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau atodol sy'n ymwneud â phellteroedd gwahanu.

Er bod y Cynghorydd Nicola Roberts o'r farn y gallai amod ynghylch oriau gweithredu fod yn rhy llym, roedd hi o'r farn y dylid cael rhyw fath o gynllun rheoli traffig oherwydd y sefyllfa gyda thraffig, yn arbennig ar gychwyn ac ar ddiwedd y diwrnod ysgol. Cadarnhaodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio y byddai amod i'r perwyl hwnnw'n dderbyniol.

Yn gyffredinol, roedd y Pwyllgor yn cytuno gyda chynnig yr Aelod Lleol y dylid mynnu ar amodau ar y caniatâd cynllunio ac eithrio'r amod i reoleiddio oriau gweithredu a oedd, ym marn rhai aelodau, yn anymarferol. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais gyda'r amodau ychwanegol a nodwyd gan y Cynghorydd Victor Hughes a'r awgrymiad a wnaed gan y Cynghorydd Nicola Roberts. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig ac eithrio'r amod a oedd

yn ymwneud ag oriau gweithredu. Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts welliant i'r perwyl y dylid rhoi yn lle'r amod ynghylch oriau gweithredu, amod a oedd yn gofyn am gynllun rheoli traffig a hynny er budd yr ysgol. Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes ei fod o'r farn y dylai cynllun o'r fath bennu amseroedd penodol.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio, er nad yw'n arferol i orfodi amserlen ar yr ymgeisydd, gellid gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno amserlen ynghylch sut a phryd y mae'n bwriadu'r trefnu'r gwaith fel y gellir ymgynghori arnynt gyda'r asiantaethau perthnasol er mwyn cadarnhau a yw'n dderbyniol.

Yn dilyn trafodaeth bellach, cytunwyd y dylid cymeradwyo'r cais gyda'r amodau ychwanegol a ganlyn –

- Amod Grampian yn golygu bod rhaid i'r fynedfa gydymffurfio gyda Chynllun 229 116 11 B a chael ei chwblhau'n gyfan gwbl cyn y bydd unrhyw waith yn cychwyn ar y safle.
- Amod Grampian yn mynnu bod manylion ynghylch materion draenio yn cael eu cyflwyno, eu cymeradwyo a'u cwblhau cyn y bydd unrhyw waith adeiladu'n cychwyn.
- Amod i ddarparu a chynnal sgrin ar hyd ffin y datblygiad gyda Rhoslan
- Amod yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig a fyddai'n cynnwys oriau gwaith tebygol.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig a'r rhai a restrir uchod.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

10.1 34C700 – Cais llawn ar gyfer codi annedd fforddiadwy ynghyd â gosod gwaith trin ar dir ger 1 Tyn Pwll, Rhostrehwfa

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn gwyro o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y mae'r Cyngor â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod yr argymhelliad i ganiatáu yn seiliedig ar y Polisi Cynllunio Interim Drafft – Tai mewn Clystyrau Gwledig a fabwysiadwyd gan y Cyngor ym mis Rhagfyr 2011 i sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnal cyflenwad tir 5 mnynedd hyd oni fydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd wedi cael ei fabwysiadu. Mae'r polisi interim yn berthnasol i geisiadau am dai fforddiadwy sengl mewn clystyrau penodol ar yr amod eu bod yn dderbyniol o safbwynt yr ystyriaethau eraill o bwys sy'n berthnasol ym mhob achos unigol. O ran y cais, mae Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor wedi cynnal Asesiad Fforddiadwyedd sy'n cadarnhau bod yr ymgeisydd angen annedd fforddiadwy. Yn ogystal, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt ystyriaethau cynllunio eraill o bwys gan gynnwys ei ddyluniad a'i leoliad ar y safle.

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

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac ar yr amod y llofnodir cytundeb Adran 106 sy'n nodi bod rhaid i'r annedd fod yn un fforddiadwy.

10.2 35C262C – Cais llawn i godi annedd a garej ar wahân ar dir ger Tyn Pwll, Llangoed

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn gwyro o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y mae'r Cyngor â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod yr egwyddor o annedd wedi cael ei sefydlu gyda rhyddhau caniatâd cynllunio, serch yn groes i'r argymhelliad a wnaed gan y Swyddogion. Mae'r gwahaniaethau rhwng y cynnig hwn a'r cynnig a gymeradwywyd yn 2012 yn ymwneud â dyluniad, uchder ac ôl-troed gyda'r annedd newydd y bwriedir ei chodi 1.1m yn uwch na'r un wreiddiol ond gydag ôl-troed llai (126.2 metr sgwâr o gymharu â 239.8 metr sgwâr yn wreiddiol). Gan gadw mewn cof bod caniatâd eisoes yn bodoli ar gyfer y safle, ystyriwyd bod y cynnig yn un derbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Nid ystyriwyd unrhyw gynigion o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 14C171J/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw a chwblhau llety gwyliau newydd, ynghyd â newid defnydd a wneir o dir i ddibenion marchogyddiaeth cysylltiedig yn Fferm Stryttwn, Tynlon

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

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y cafodd cais blaenorol am ganiatâd ôl-weithredol a roddwyd yn 2014 ar gyfer datblygiad i addasu ac ehangu stabl presennol yn annedd ac a oedd wedi torri rheolau cynllunio, ei wrthod oherwydd ystyriwyd bod y datblygiad mewn lleoliad anghynaliadwy ac anghysbell heb unrhyw berthynas gyda, ac yn bell o unrhyw anheddiad ac/neu gyfleusterau eraill. Dywedodd y Swyddog bod yr ymgeisydd, wedi colli'r dyddiad cau ar gyfer gofyn am gael siarad yn gyhoeddus yn y cyfarfod hwn, wedi cysylltu gyda'r Adran Gynllunio drwy e-bost a ddarllenodd allan i'r Pwyllgor. Yn ei e-bost, roedd yr ymgeisydd yn pwysleisio'r ymdrechion a wnaeth i gyfaddawdu ac i weithio gyda'r Gwasanaeth Cynllunio i ddatrys y mater a chyfeiriodd yn ogystal at y straen a'r gofid yr oedd yr holl broses wedi ei hachosi iddo ef a'u deulu. Aeth yr ymgeisydd yn ei flaen i ddwyn sylw at rinweddau'r cais, sydd, yn ei farn ef, mewn lleoliad delfrydol ar gyfer datblygiad o'r math yma, byddai'n galluogi teuluoedd i farchogaeth yn ddiogel ac ni fyddai angen ond y mynediad lleiaf i fwynderau eraill e.e. siopau sy'n golygu byddai'r g. shops meaning that the need to travel would be limited. Os bydd y cais yn cael ei wrthod, dywedodd yr ymgeisydd y byddai'n apelio. O ran y cais cyfredol, er bod y Swyddog yn cydnabod bod y penderfyniad yn union gytbwys, wedi pwyso a mesur, ystyrir bod y cynnig yn annerbyniol oherwydd ei leoliad yn y cefn gwlad agored heb unrhyw berthnas gyda, ac yn bell oddi wrth unrhyw anheddiad neu gyfleusterau eraill a byddai'n golygu bod y defnyddiwr yn dibynnu ar y defnydd o gerbydau preifat sy'n groes i bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd R.G.Parry, OBE, FRAgS fod polisïau cynllunio'n cefnogi datblygiadau twristaidd fel hwn; mae'r ymgeisydd yn bwriadu defnyddio'r adeilad allanol wedi ei addasu ar gyfer ei osod i ymwelwyr i ddibenion marchogaeth penodol sydd, i bob pwrpas, yn weithgaredd gwledig. Roedd y Swyddog yn cydnabod bod hwn yn benderfyniad anodd a bod rhinweddau yn nwy ochr y ddadl. Atgoffodd y Cynghorydd R.G. Parry'r Pwyllgor o'r cefndir i'r achos hwn a dywedodd bod yr apelydd wedi gwario llawer o arian ar wella'r adeilad sy'n destun y cais hwn. Gofynnodd y Cynghorydd Parry i'r Pwyllgor gefnogi'r cais fel un a ddeuai â thwristiaeth y mae gwir angen amdano i'r rhan hon o'r Ynys ac fel cais sy'n haeddu cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes ei fod yn meddwl bod angen i'r Pwyllgor gael gwybod mwy am y cynnig er mwyn ei ystyried yn llawn a chynigiodd y byddai ymweliad safle o gymorth i helpu'r Aelodau ddod i benderfyniad ar y cais pan oedd yr holl wybodaeth ganddynt. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies. Ym marn y Cynghorydd Jeff Evans, nid oedd angen ymweliad safle ac, yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd a'r hyn oedd yn hysbys am hanes y cais, cynigiodd y dylid caniatáu'r cais. Roedd y mwyafrif o'r farn y dylid ymweld â'r safle.

Penderfynwyd ymweld â'r safle am y rheswm a roddwyd.

12.2 21LPA727A/CC – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i greu cyfleusterau ychwanegol gan gynnwys ystafell ddosbarth; creu lle parcio newydd a mynedfa newydd i gerbydau ynghyd ag ailwampio'r trefniadau parcio presennol i gynnwys cilfan yn Ysgol Parc y Bont, Llanddaniel

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai cais gan yr Awdurdod Lleol ydoedd.

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

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

12.3 34LPA1013B/DA/CC – Cais am faterion a gedwir yn ôl ar gyfer manylion llawn ynghylch dylunio, goleuo, adrannau, lleoli a thirlunio Rhan 3 o'r ffordd gyswllt rhwng Ffordd y Stad Ddiwydiannol a Ffordd Ddosbarthu Bryn Cefni, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd cais gan y Cyngor ydoedd.

Dangosodd y Prif Swyddog Cynllunio fersiwn gywir o'r map o'r safle i'r Pwyllgor (roedd fersiwn anghywir wedi ei chynnwys gyda'r adroddiad ysgrifenedig) a dywedodd bod caniatâd cynllunio wedi ei roddi ar gyfer y Ffordd Gyswllt a bod rhan helaeth ohoni eisoes wedi cael ei hadeiladu. Ystyriwyd bod y manylion pellach a gyflwynwyd gyda'r materion hynny a oedd wedi eu cadw yn ôl yn dderbyniol a bod modd felly eu cymeradwyo. Mewn ymateb i gwestiwn gan y Pwyllgor ynghylch y modd y cynhaliwyd y broses o ymgynghori gyda'r cyhoedd, cadarnhaodd y Swyddog y rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais ac yr ymgynghorwyd gyda'r cyhoedd drwy arddangos rhybuddion yn yr ardal a hysbyseb yn y wasg. Yn ogystal, anfonwyd llythyrau'n uniongyrchol at y 17 eiddo a oedd agosaf at y datblygiad.

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

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

12.4 **39LPA589P/CC – Cais llawn i adeiladu estyniad sy'n cynnwys lifft llwyfan i'r drychiad deheuol ym mloc "B" yn Ysgol Uwchradd David Hughes, Porthaethwy**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

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

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

12.5 **45C253 – Cais llawn i newid defnydd a wneir o ran o dir er mwyn creu parc i blant yn Ysgol Gynradd Pentraeth, Pentraeth**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

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

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

13. MATERION ERAILL

13.1 39C295B/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith trwsio ar Swyddfa Docynnau'r Pier, Ffordd Cynan, Porthaethwy

Dywedwyd wrth y Pwyllgor y byddai'r cais yn cael ei anfon at Lywodraeth Cymru i'w benderfynu yn unol â Rheoliad 13 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1980.

Penderfynwyd ei nodi er gwybodaeth.

Y Cynghorydd Ann Griffith
Cadeirydd

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Ionawr, 2017

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Gorfodaeth Cynllunio (IWJ) Swyddog Priffyrdd
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, Nicola Roberts
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Dylan Rees (fel Aelod Lleol ar gyfer cais 1)

---

1. **34C304K/1/EIA/ECON – Cais Hybrid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer canolfan beirianneg newydd, maes parcio, ardal chwarae i blant a gwaith cysylltiedig ac am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 157 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod, ynghyd â maes parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni**

   Gohiriwyd yr ymweliad safle i ddyddiad arall wedi i'r Swyddog Cynllunio ddweud eu bod yn disgwyl am wybodaeth bellach gan yr ymgeisydd. Bydd yr ymweliad yn cael ei ail-drefnu unwaith y bydd y wybodaeth honno wedi dod i law.

2. **14C171J/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw a chwblhau llety gwyliau newydd, ynghyd â newid defnydd a wneir o dir i ddibenion marchogyddiaeth cysylltiedig yn Fferm StrYttwn, Tynlon**

   Rhoes y Swyddog Cynllunio eglurhad o'r safle a'r cynigion. Gofynnwyd cwestiynau am y fynedfa, y llety gwyliau a'r modd y bwriedir newid y defnydd a wneir o'r tir. Dangosodd y Swyddog i'r Aelodau leoliad y llety gwyliau, y stablau presennol a'r tir sy'n gysylltiedig gyda'r newid defnydd arfaethedig. Eglurodd y Swyddog Priffyrdd y trefniadau mynediad a'r gwelliannau y bwriedir eu gwneud.

Y Cynghorydd Ann Griffith
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

6.1 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

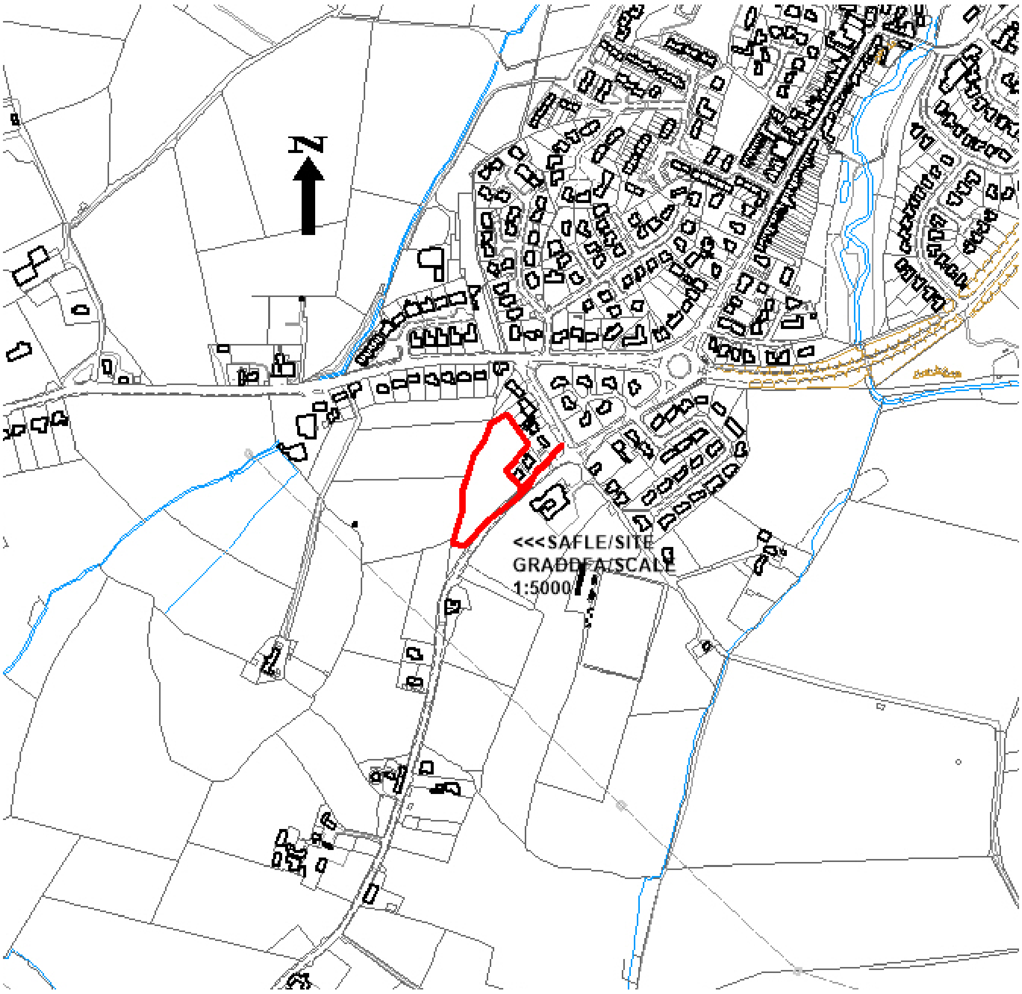
Rhif y Cais: **20C313A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

DU Construction Ltd

Cais llawn ar gyfer codi 14 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd mewnol ynghyd a gosod gorsaf bwmpio carthffosiaeth ar dir oddiar / Full application for the erection of 14 affordable dwellings, construction of a new access and internal road together with the installation of a sewerage pumping station on land off

Ffordd y Felin, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle

Oherwydd natur a maint y cais, ystyrir y byddai o fudd cael ymweliad safle cyn trafod y cynnig fel y gellir asesu effaith y datblygiad arfaethedig yn llawn

6.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

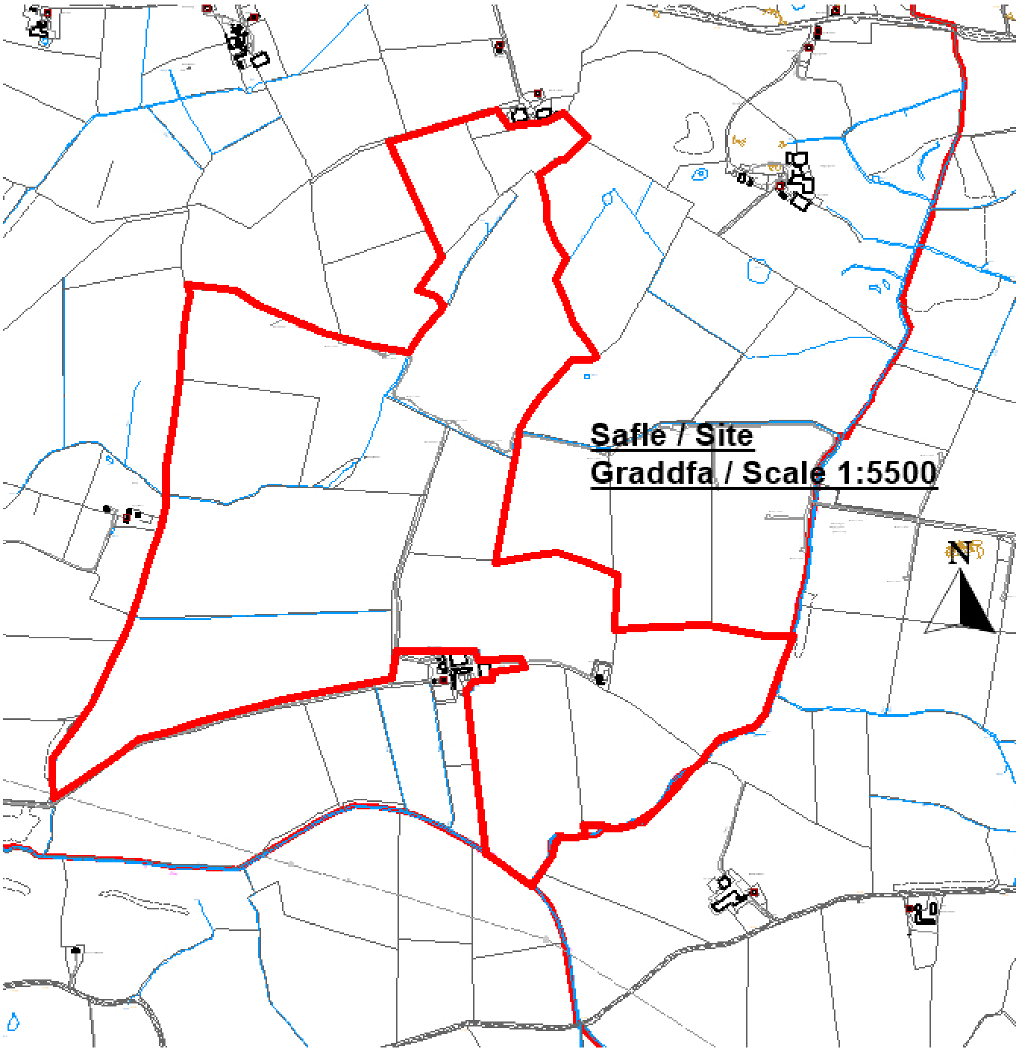
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer a isadeiledd cysylltiedig a gwaith ategol ar dir ger / Full application for the construction of a 49.99MW solar array farm together with associated equipment, infrastructure and ancillary works on land adjacent to

Rhyd y Groes, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Er mwyn asesu gwybodaeth ychwanegol sydd wedi ei dderbyn gan yr Asiant

6.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

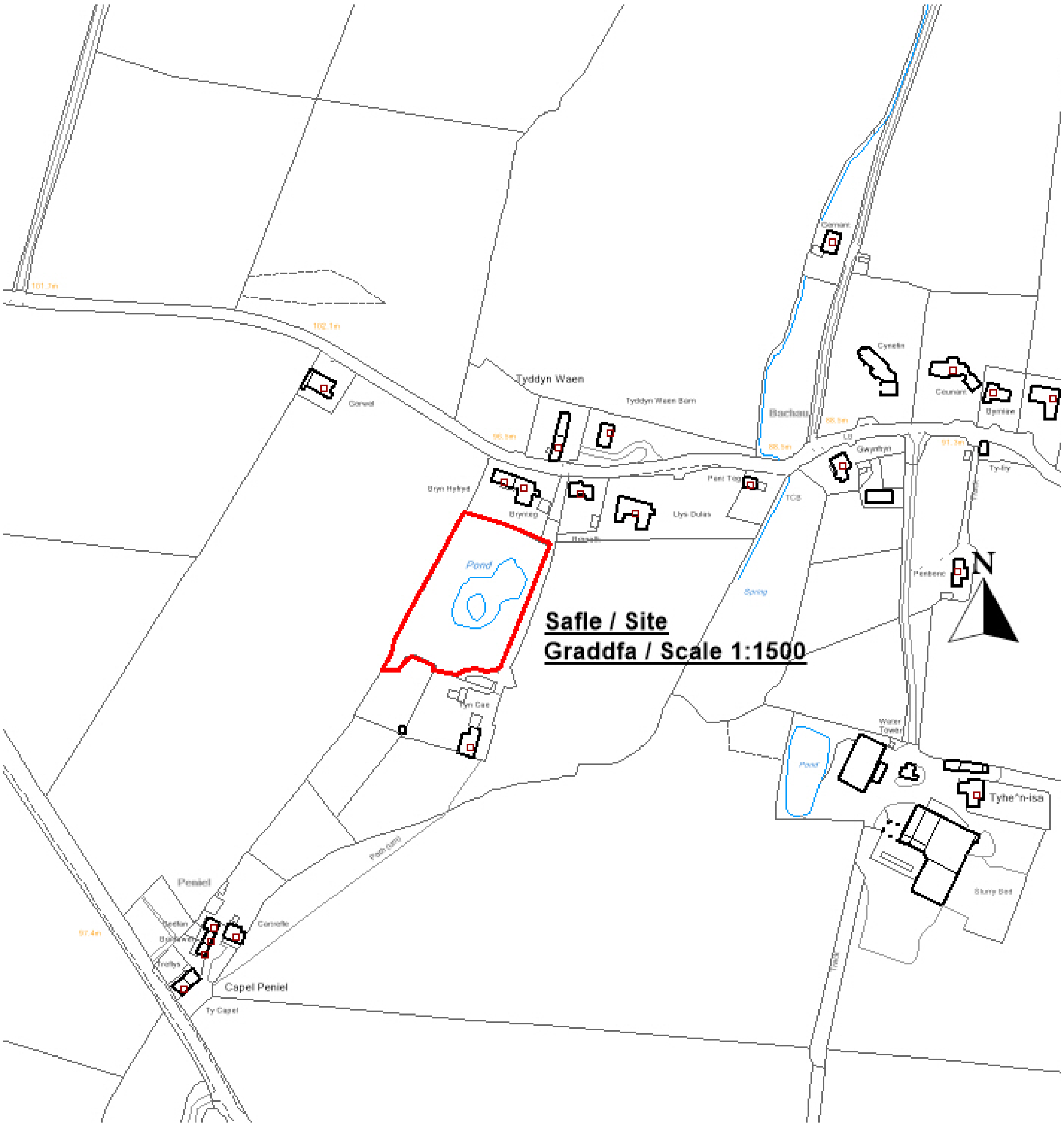
Rhif y Cais: **25C242** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gordon Sutherland

Cadw pwll ynghyd a gwaith draenio yn / Retention of pond together with drainage works at

Tyn Cae, Coedana, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Fel y gŵyr Aelodau, cafodd y cais ei ohirio yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Rheoliadau a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2016 er mwyn derbyn gwybodaeth gefnogol ychwanegol.

Ar hyn o bryd nid yw'r wybodaeth wedi'i chyflwyno felly mae'r argymhelliad yn parhau yn un o ohirio ar hyn o bryd.

6.4 **Ceisiadau'n Economaidd** **Economic Applications**

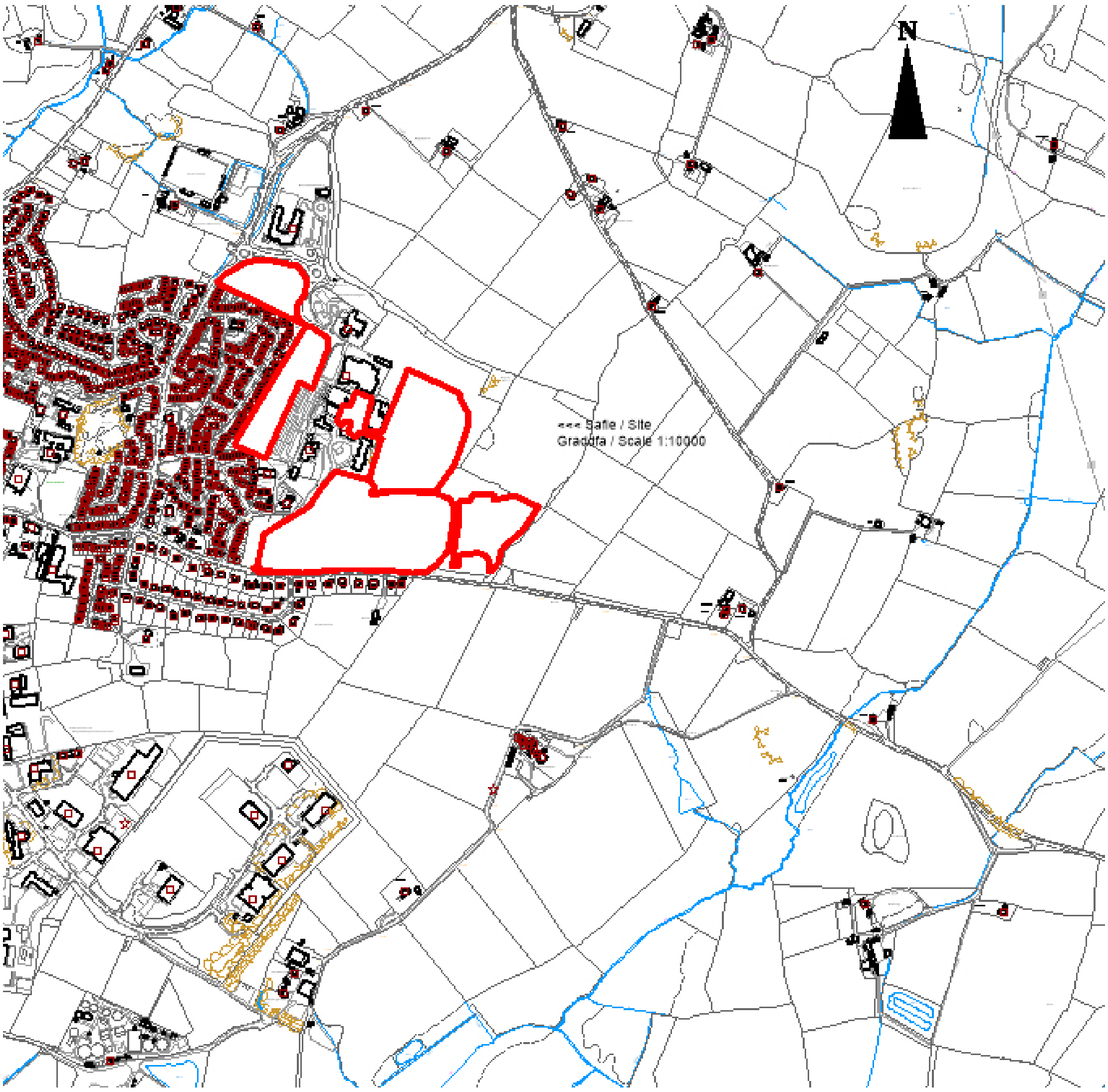
Rhif y Cais: **34C304K/1/EIA/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Director of Strategic Projects & Funding

Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig a chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 157 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yn / Hybrid application applying for full planning permission for the creation of a new engineering centre, car parking, children's play area and associated works and applying for outline planning permission with some matters reserved for a residential development of 157 dwellings, a hotel and food and beverage facility along with associated car parking and works on land at

Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MD)

Argymhelliad:

Gohirio.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio, penderfynwyd ymweld â'r safle.

Fodd bynnag, oherwydd bod trafodaethau'n parhau i fynd rhagddynt a bod angen gwybodaeth bellach, argymhellir y dylid cynnal ymweliad safle'n agosach at y dyddiad pryd gellir cyflwyno'r cais ar gyfer gwneud penderfyniad arno. Cafodd hyn ei gyfleu i Gadeirydd y Pwyllgor yn yr ymweliad safle a drefnwyd a phenderfynwyd gohirio'r ymweliad. Adroddir ar hyn yn y cofnodion.

Adroddir ar y mater yma er mwyn i'r Pwyllgor ei gadarnhau.

7.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

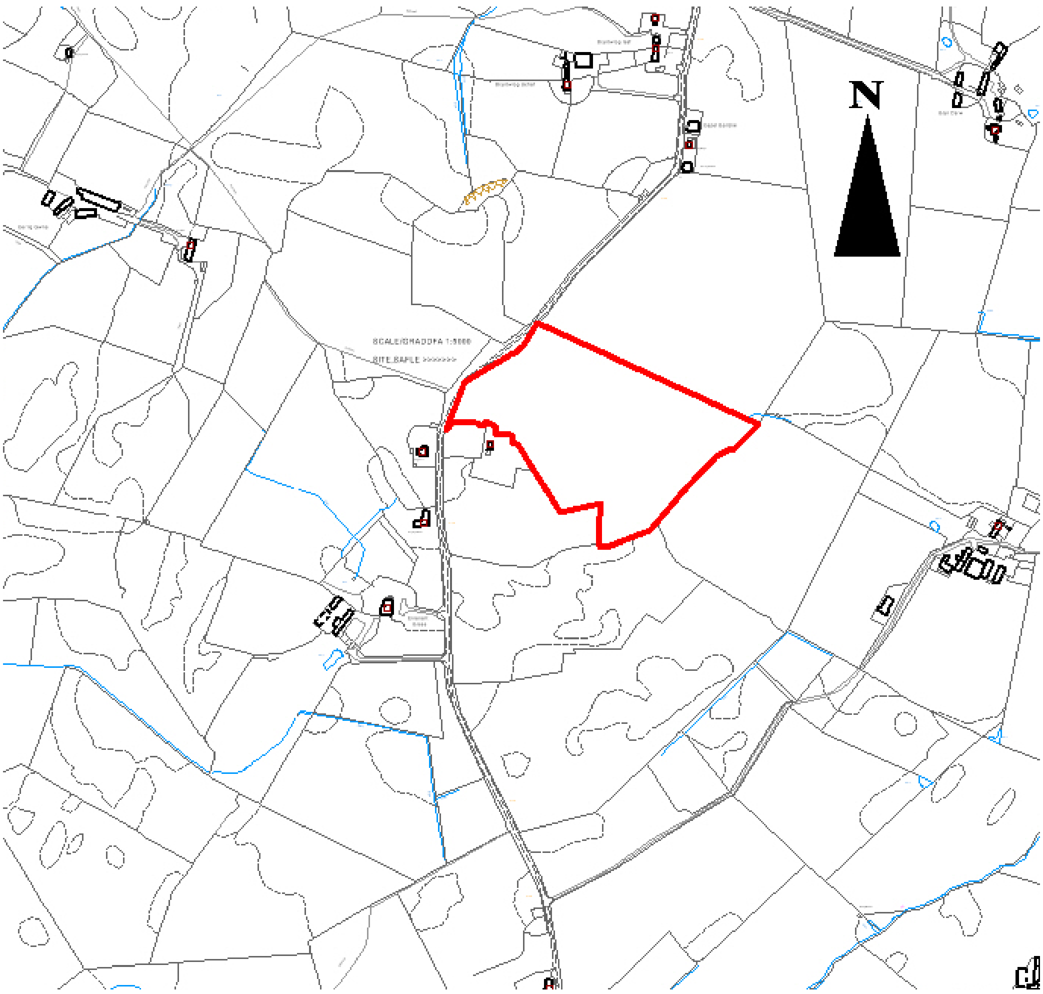
Rhif y Cais: **14C171J/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Messrs Jones & Williams

Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw a cwblhau llety gwyliau newydd ynghyd a newid defnydd tir i marchogyddiaeth cysylltiedig yn / Retrospective application for the retention and completion of a new build holiday accommodation together with change of use of land to associated equestrianism at

Stryttwn Farm, Tynlon



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gyntaf ar y 4ydd Ionawr 2017 ar gais Cynghorydd Robert G Parry OBE.

Yn y cyfarfod penderfynwyd yr Aelodau i ymweld a'r safle.

Ymwelwyd y safle ar y 18ed Ionawr 2017 ac bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw a chwblhau llety gwyliau newydd ynghyd â newid defnydd tir i i ddibenion sy'n gysylltiedig â marchogyddiaeth yn Stryttwn Farm, Tyn Lôn.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn iard fferm Stryttwn Farm, sydd wedi'i lleoli yng nghefn gwlad agored rhyw 1.6km o bentref Llynfaes gerllaw.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw p'un a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol sy'n ymwneud â datblygu llety gwyliau newydd ac effaith y cynnig ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 8 – Lle Aros i Ymwelwyr
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi CH2 – Llety Gwyliau Newydd o Ansawdd Uchel
Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod y Dirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi TO2 – Llety Gwyliau
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Nicola Roberts – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Robert G Parry OBE – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Priffyrdd – Argymell caniatâd amodol.

Draenio – Draenio'n foddhaol

Swyddog Llwybrau – Dim effaith ar y llwybr cyhoeddus

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad, ond mae angen tynnu sylw at y ffordd.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiad. Sylwadau ynglŷn â rhywogaethau a warchodir a draeniau budr.

Iechyd yr Amgylchedd - Sylwadau ynglŷn â gwarchod yr amgylchedd.

Ymateb i'r cyhoeddusrwydd.

Dim wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C171F – Cais llawn i newid defnydd stabl i annedd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon.
Gwrthod – 14/11/2013

14C171G – Cais llawn i newid defnydd stabl i annedd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon
Caniatáu – 09/04/2014

14C171H/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi llety gwyliau newydd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon –
Gwrthod – 03/03/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 9 Ebrill 2014 i addasu ac ymestyn stabl bresennol yn annedd.

Ym mis Mawrth 2015 daeth i sylw'r Cyngor, yn hytrach na bod yr adeilad presennol wedi cael ei addasu a'i ymestyn yn unol â'r hyn y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo, bod yr adeilad wedi cael ei ddymchwel bron yn llwyr ac yn y broses o gael ei ailadeiladu.

Wrth ymweld â'r safle ar 10/03/2015 gwelwyd bod popeth heblaw rhan o'r wal dalcen ddwyreiniol a rhan fechan o'r wal flaen wedi cael eu dymchwel ac yn y broses o gael eu hailadeiladu gan ddefnyddio blociau. Ar adeg yr ymweliad roedd yr adeilad wedi cael ei adeiladu hyd at lefel y waliau ac roedd gwaith yn mynd rhagddo i orchuddio'r wyneb blaen gyda chladin o garreg naturiol.

Er bod y mater yn amlwg yn tynnu'n gwbl groes i'r caniatâd cynllunio a roddwyd, ac y gallai fod yn destun camau gorfodi ffurfiol, yn dilyn trafodaethau rhwng swyddogion a'r ymgeisydd i edrych ar yr opsiynau sydd ar gael ac yn unol â chyngor Llywodraeth y Cynulliad, cyflwynwyd cais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw a cwblhau'r datblygiad fel llety gwyliau newydd sbon.

Gwrthodwyd y cais (cyf 14C171H/ENF) ar y 3ydd Mawrth 2016 gan y Pwyllgor Cynllunio yn dilyn y cyfnod ailfeddwl o fis ar y sail y byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad gwledig unig, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad a/neu gyfleusterau eraill, ac ni ellir ei gyfiawnhau fel datblygiad sy'n rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal.

Mae'r cais cyfredol wedi cael ei gyflwyno i gadw a chwblhau'r datblygiad fel llety gwyliau newydd sbon ynghyd â newid defnydd tir i ddibenion sy'n gysylltiedig â marchogyddiaeth mewn ymdrech i oresgyn y rhesymau gwrthod ar y cais blaenorol ac i gael trefn ar faterion.

Mae canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) (PCC) yn rhoi gwarchodaeth i gefn gwlad agored ac mae paragraff 4.7.8 yn datgan yn glir y dylai datblygiadau yng nghefn gwlad gael eu lleoli oddi mewn neu'n ffinio â'r aneddiadau hynny sydd orau ar eu cyfer yn nhermau isadeiledd, mynediad a chadwraeth cynefinoedd a'r dirwedd... mae'n rhaid arfer rheolaeth lem ar adeiladau newydd yng nghefn gwlad agored sydd i ffwrdd o aneddiadau presennol neu ardaloedd a ddynodwyd i'w datblygu mewn cynlluniau datblygu. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o'i gwmpas a dylai fod ar raddfa a dyluniad priodol.

Mae paragraff 11.1.7 PCC yn cydnabod, bod datblygiadau twristiaeth mewn ardaloedd gwledig, yn elfen hanfodol o ddarparu ar gyfer economi iach ac amrywiol, a hynny yn lleol ac yn genedlaethol. Gall gyfrannu at ddarparu a chynnal cyfleusterau ar gyfer cymunedau lleol. Yma hefyd, dylai pob datblygiad fod yn gydnaws o ran natur a graddfa gyda'r amgylchedd lleol a chydag anghenion ymwelwyr a'r gymuned leol.

Mae paragraff 11.1.8 PCC yn datgan y dylai datblygiadau twristiaeth fod yn hwylus trwy amryw o ddulliau cynaliadwy o deithio, yn enwedig trwy gerdded, beicio ac ar gludiant cyhoeddus.

Mae Polisi CH2 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisi 8 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi TO2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn rhai sy'n gwyro tuag at ganiatáu datblygiadau llety gwyliau o ansawdd uchel. Maent yn datgan y bydd ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel yn cael eu caniatáu cyhyd â nad ydynt yn tynnu'n groes i bolisïau eraill yn y cynlluniau ac na fyddant yn peri niwed annerbyniol i'r amgylchedd. Yn benodol, bydd y Cyngor yn edrych yn ffafriol ar gynigion sy'n ffurfio rhan gyfannol o gynllun cyffredinol sy'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal.

Mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) y Cyngor ar Lety Gwyliau yn datgan y bydd angen dod i gasgliadau heriol wrth benderfynu beth sy'n darparu ansawdd uchel mewn datblygiad. Ar adeg gwneud cais cynllunio nid yw'r farn ar ddefnydd tir y mae ei hangen yng nghyd-destun 'ansawdd' y datblygiad yn cyfeirio at gynllun cydnabyddedig gan y diwydiant twristiaeth i raddio gwahanol lety, ond mae'n cyfeirio'n hytrach at ansawdd y datblygiad yn nhermau ystyriaethau defnydd tir.

Yn ôl y CCA dyma'r meini prawf sy'n helpu i ddiffinio datblygiadau o ansawdd uchel yn nhermau ystyriaethau defnydd tir:

- Safleoedd nad ydynt fel arfer yng nghefn gwlad agored neu'n weledol ymwthiol,
- Safleoedd nad ydynt yn peri niwed annerbyniol i dirweddau a warchodir (e.e. yr AHNE) – a fyddai'n awgrymu bod ganddynt gysgod eisoes gan y dirwedd ac na fyddent yn peri effaith weledol sylweddol,
- Gwarchod yr arfordir sydd heb ei ddatblygu,
- Gwarchod a hybu diddordebau bioamrywiaeth,
- Parch i'r amgylchedd hanesyddol a naturiol,

- Gwneud gwell defnydd o'r tir trwy gyfuno ardaloedd lle mae gweithgareddau twristiaeth eisoes (atyniadau i dwristiaid, marina ac ati)
- Wedi'u lleoli'n dda mewn perthynas â'r rhwydwaith trafnidiaeth presennol

- Ehangu'r defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd)
- Yn rhan o gynllun ar gyfer arallgyfeirio amaethyddol ac yn cefnogi'r economi wledig
- Prosiectau sy'n hybu diddordeb mewn bioamrywiaeth
- Yn helpu i atgyfnerthu a chryfhau canolfan dwristiaeth bresennol.

Mae paragraff 5.7 y CCA yn gosod y meini prawf ar gyfer asesu lleoliad llety gwyliau. Mae'r cynnig hwn yn disgyn i'r categori safle Tir Llwyd yng Nghefn Gwlad Agored ac mae'n nodi bod angen y cyfiawnhad a ganlyn er mwyn cefnogi cynnig yn y lleoliad hwn:

- Er y cânt eu ffafrio dros leoliadau tir glas, byddai dal angen cyfiawnhad ar safleoedd o'r fath sy'n eu rhoi uwchlaw lleoliadau amgen ar ymyl neu oddi mewn i aneddiadau yn y cyffiniau.
- Byddai disgwyl i gynlluniau yn y fath leoliad gael darpariaeth ar y safle o gyfleusterau twristiaeth yn hytrach na dim ond y llety ei hun.

Mae'r canllaw a'r polisïau uchod wedi'u dylunio i annog pobl i ddatblygu llety o ansawdd uchel i ymwelwyr yn y llefydd iawn. Wrth ystyried ceisiadau am lety gwyliau, bydd yr effaith ar yr economi leol, y dirwedd, yr amgylchedd a chymeriad yr ardal yn ystyriaethau pwysig. Ni fid y Cyngor yn cefnogi cynigion am ddatblygiadau sydd wedi'u lleoli'n wael mewn lleoliadau anghynaladwy.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r cais hwn yn gofyn am ganiatâd i gadw'r gwaith anawdurdodedig sydd wedi'i wneud eisoes, ac i gwblhau'r datblygiad i'w ddefnyddio fel llety gwyliau ynghyd a newid defnydd tir i marchogaeth cysylltiedig.

Mae gosodiad a dyluniad y cynnig bron union yr un fath â'r cynllun addasu y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer ym mis Ebrill 2014, ac o ganlyniad nid oes unrhyw wrthwynebiad o safbwynt gosodiad a dyluniad.

Fodd bynnag, mae natur y cais sydd dan sylw ar hyn o bryd yn sylfaenol wahanol i'r un y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo'n flaenorol, ac mae ystyriaethau polisi a chynllunio gwahanol o bwys yn berthnasol.

Cafodd y cais blaenorol ei wrthod am y rheswm y byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yn y cefn gwlad agored mewn lleoliad diarffordd gwledig heb unrhyw gysylltiad ac ymhell o unrhyw anheddiad ac/neu gyfleusterau eraill ac nad oedd modd ei gyfiawnhau fel rhywbeth a oedd yn rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth ac adloniant yn yr ardal.

Mae'r cais cyfredol yn cynnwys newid defnydd tir i ddibenion marchogyddiaeth ynghyd ag adeiladu llety gwyliau newydd sy'n mynd peth o'r ffordd i oresgyn y gwrthwynebiadau i'r cynllun blaenorol. Fodd bynnag, yn ôl polisïau a chanllawiau cynllunio rhaid i ddatblygiadau fod mewn lleoliad da o ran isadeiledd, hwylustod o ran cludiant cyhoeddus a chyfleusterau.

Er bod y cynnig cyfredol i ryw raddau'n rhoi sylw i'r gwrthwynebiadau blaenorol nid ydyw fodd bynnag, yn goresgyn y ffaith nad yw lleoliad y safle'n gynaliadwy, mae oddeutu 1.2km o'r safle bws agosaf (Tyn Lôn), 3.5km o'r siop/swyddfa bost agosaf (Bodffordd), 5km o'r dafarn agosaf (Gwalchmai) a 7km o'r dref agosaf (Llangefni).

O'r herwydd, erys y ffaith nad yw'r safle wedi ei leoli'n dda o ran ei hwylustod mewn perthynas â chludiant cyhoeddus a chyfleusterau, ac o ganlyniad byddai defnyddwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu ceir preifat, ac mae hyn yn groes i'r egwyddorion cynaliadwyedd ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r arweiniad sydd wedi'i gynnwys yng Nghanllaw Cynllunio Atodol y Cyngor.

7. Casgliad

Wedi pwyso a mesur yn ofalus iawn, ystyrir, ar ôl cymryd popeth i ystyriaeth, bod y cais yn annerbyniol oherwydd mae wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored ac mae'n bell oddi wrth unrhyw anheddiad neu gyfleusterau a mwynderau eraill a byddai'n rhaid i ddefnyddwyr ddibynnu ar ddefnyddio cerbydau preifat sy'n groes i bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig. Byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad gwledig unig, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad a/neu gyfleusterau eraill. Mae hyn yn groes i bolisïau 1, 8 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau CH2 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisïau GP1,TO2 a EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau a'r egwyddorion cynaliadwyedd a chyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9).

9. Polisïau Eraill Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 9)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 9 - Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

CCA: Llety Gwyliau

7.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

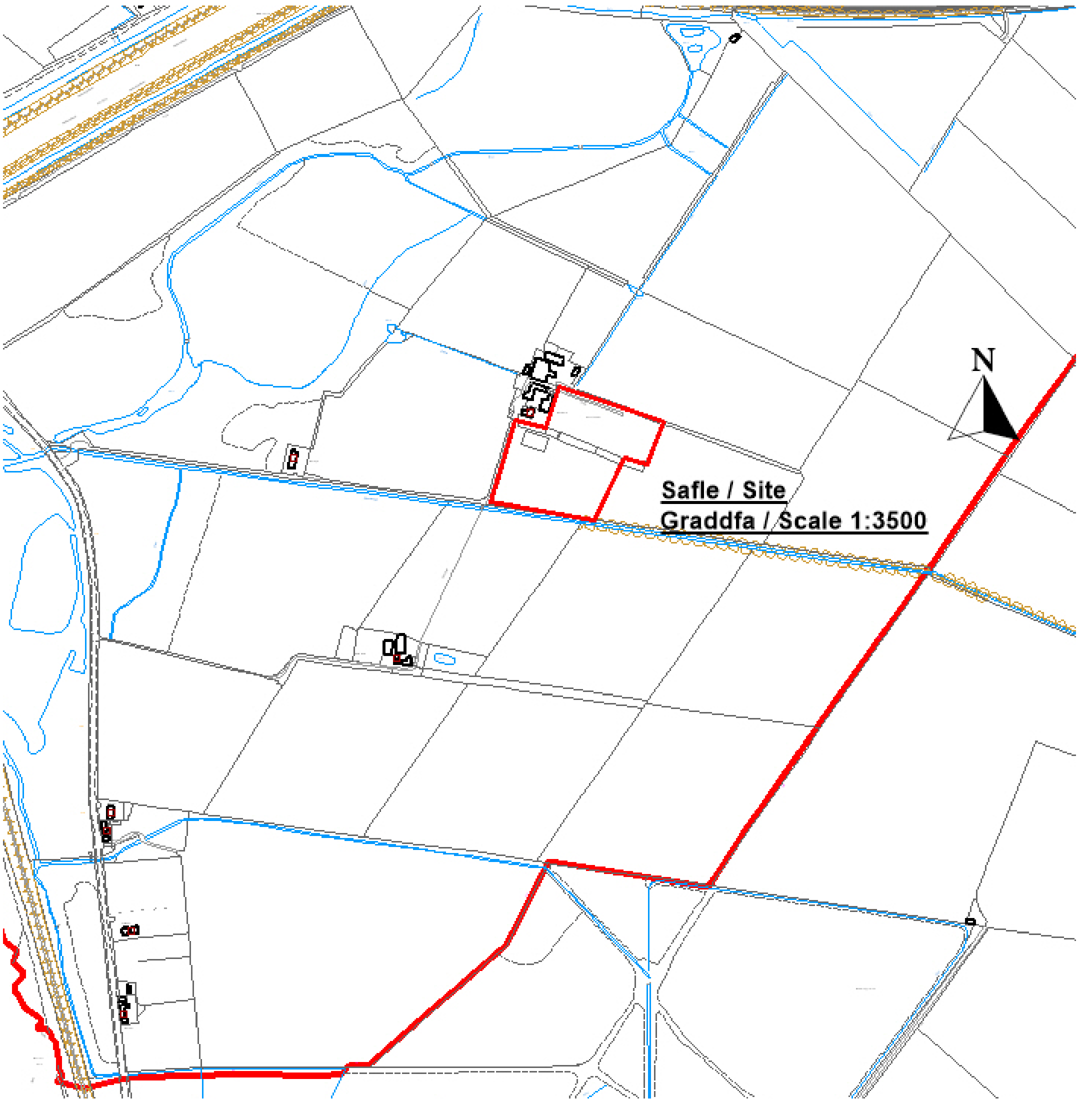
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Jeff Hughes

Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafannau presennol i lleoli 14 o garafannau symudol ychwanegol ynghyd a gosod tanc septig ar dir yn / Full application for change of use of agricultural land to extend the existing caravan park to site a further 14 touring caravans together with the installation of a septic tank on land at

Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2il Tachwedd 2016, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Tachwedd, 2016 ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau canlynol:

i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a

ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ecoleg Cob Malltraeth

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:
"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Yn unol â Pharagraff 4.6.12.2:

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

O'r herwydd, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r materion hyn.

i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a

Mae'r safle wedi ei leoli mewn Parth Llifogydd C1 fel y diffinnir hynny ar y Map Cyngor Datblygu (DAM). Yn ôl y manylion a gafwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn ystod y broses ymgynghori, mae'r mapiau llifogydd yn cael eu diweddaru'n chwarterol ac yn cadarnhau bod y safle o fewn yr amlinell llifogydd eithafol.

Nodyn Cyngor Technegol 15: Dywed y Risg Datblygiad a Llifogydd y dylid cyfeirio datblygiadau i ffwrdd o ardaloedd sydd ym mharth C a tuag at dir sydd ym mharth A. Yn Ffigwr 2, Adran 5 NCT 15, dywedir bod carafannau teithiol yn cael eu categoreiddo fel datblygiadau bregus iawn.

Mae paragraff 6.2 yn TAN 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd sydd o fewn parth C a thuag at dir ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai o broblem ... Ni ellir cyfiawnhau datblygiad, gan gynnwys seilwaith trafnidiaeth, oni bai y gellir dangos :

i) ei fod wedi ei leoli ym mharth C i gynorthwyo neu i fod yn rhan o gynllun adfywio gan yr awdurdod lleol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol i gynnal anheddiad; neu

ii) bod ei leoli ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill, er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth;

ac

iii) ei fod yn gydnaws â nodau PCC ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd eisoes (ffig 2PPW); a

iv) bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried, ac y cafwyd nhw'n dderbyniol o ran y meini prawf a gynhwysir yn adrannau 5 a 7 ac atodiad 1.

Mae'r cynnig yn bodloni meini prawf (ii) o'r profion a restrir ym mharagraff 6.2 gan y bydd yn cyfrannu at gyfleusterau cyflogaeth a thwristiaeth yn yr ardal drwy ddenu mwy o ymwelwyr i'r ardal. Fodd bynnag, nid yw'r bwriad yn bodloni meini prawf (iii) na (iv) y prawf gan fod safle'r cais yn dir amaethyddol sydd heb ei ddatblygu o'r blaen ac mae'r asiant wedi cadarnhau nad yw'n fodlon gwario'r arian ar gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Lle cynigir datblygiadau ym mharth C a'u bod yn cydymffurfio gyda'r profion a amlinellwyd yn Adran 6 NCT 15, dylai cais cynllunio gael ei gefnogi gan Asesiad Canlyniad Llifogydd. Dywed paragraff 7.2 NCT 15 y bydd y ffaith a fydd datblygiad yn mynd yn ei flaen ai peidio yn dibynnu ar a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn y datblygiad i lefel sy'n dderbyniol o ystyried natur/math y datblygiad sy'n cael ei gynnig, gan gynnwys ei effeithiau ar ddatblygiadau sydd eisoes yn bodoli. Yn sicr, nid fyddai'n beth doeth i bobl fyw mewn ardaloedd sy'n tueddu i gael problemau llifogydd (hyd yn oed mewn adeiladau deulawr) lle na fedrir darparu rhybuddion llifogydd mewn modd amserol a lle na fedrir sicrhau mynedfa/allanfa ddiogel.

O'r herwydd, cyn penderfynu a fedr datblygiad fynd rhagddo, rhaid cynnal asesiad o ganlyniad llifogydd sy'n edrych ar achosion tebygol y llifogydd a chanlyniadau'r llifogydd hynny ar y datblygiad a rhaid i'r asesiad hwnnw fod yn briodol o ystyried maint a graddfa'r datblygiad arfaethedig.

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais, gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, fodd bynnag, gwrthododd wneud hynny oherwydd y gost.

Oherwydd yr uchod, ni fedrir cefnogi'r cynnig gan fod y safle mewn parth llifogydd C1 ac nid yw'n cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar ecoleg Cob Malltraeth.

Polisi 33 Cynllun Lleol yn datgan y bydd y Cyngor "yn gwrthod caniatáu unrhyw ddatblygiad a fydd yn cael effaith annerbyniol ar unrhyw SoDdGA naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol ...".

Mae Polisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan bod y bydd raid rhoi sylw arbennig i ddatblygiad sy'n debygol o arwain at beryg i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig neu a all gael effaith andwyol ar fath safle, ac na roddir caniatâd oni bai bod y rhesymau dros y datblygiad yn amlwg yn gorbwyso'r gwerth y safle ei hun.

Mae'r caeau sy'n agos at y datblygiad arfaethedig yn addas ar gyfer adar sy'n bridio ar laswelltir llaith isel ac sydd angen tirwedd agored a llonydd. Bydd unrhyw ddatblygiad i mewn i'r SoDdGA - gan gynnwys unrhyw blanhigion sydd dros 1.5m o uchder ar gyfer sgrinio - yn cael effaith ar addasrwydd yr ardal ar gyfer adar nythu a phosibilrwydd o golli bioamrywiaeth. Bydd y maes carafanau ar agor yn ystod y tymor bridio i adar yn y gwanwyn a'r haf sy'n cyd-ddigwydd â'r tymor bridio ar gyfer y rhywogaethau sy'n nodwedd o'r safle hwn. Byddai'r datblygiad arfaethedig nid yn unig yn lleihau arwynebedd y tir oddi ar y SoDdGA ond efallai'n cynyddu effeithiau tarfu mewn caeau cyfagos o fewn y SoDdGA ac felly'n peryglu cyfanrwydd y safle.

Mae'r bwriad felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, dywedwyd wrth yr Aelodau bod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfarwyddyd i'r awdurdod ddal arni hefo'r cais hwn tra bod Llywodraeth Cymru yn ei ystyried ac yn penderfynu a ddylid ei alw i mewn ar gyfer gwneud penderfyniad arno. O'r herwydd, dywedwyd wrth yr Aelodau fod gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ddau ddewis, sef;

i) Gohirio'r cais, neu
ii) Wrthod y cais

Penderfynodd yr aelodau ohirio'r cais hyd oni fyddai Llywodraeth Cymru wedi penderfynu a fyddent yn galw'r cais i mewn ai peidio.

1. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae safle'r cais o fewn parth C1, fel y'i diffinnir gan y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygu a'r Perygl o Lifogydd' (Gorffennaf 2004). Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisïau 1 a 28 y Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP1 ac SG2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad) a Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a'r Perygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004).

(02) Bydd y cynnig yn effeithio ar natur agored yr ardal, sydd wedi'i dynodi'n Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac fe allai effeithio ar ei ddiddordeb adaregol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 y Cynllun Lleol a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad) .

7.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

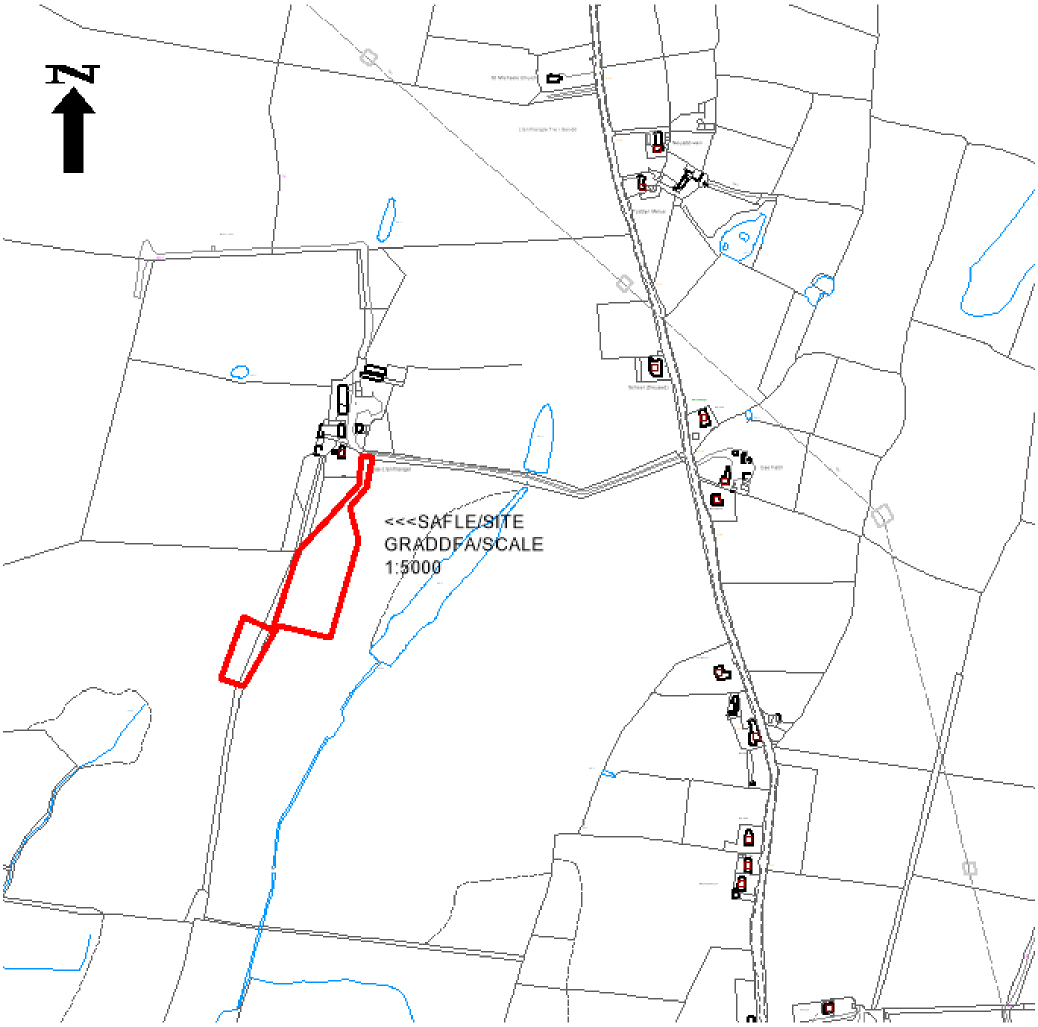
Rhif y Cais: **23C280F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eurig Jones & Mr Owen Rowlands

Cais ol weithredol ar gyfer sied amaethyddol a parlwr godro ynghyd a chreu pwll slyri a gwaith cysylltiedig yn / Retrospective application for an agricultural shed and milking parlour together with the construction of a slurry pit and associated development at

Plas Llanfihangel, Capel Coch



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016, penderfynwyd fod angen ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Tachwedd.

O ganlyniad i dderbyn gwybodaeth ychwanegol a'r angen i ail-ymgynghori ac ail-hysbysu eiddo cyfagos, cafodd y cais ei ohirio yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 4ydd Ionawr.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ôl weithredol yw hwn am sied a pharlwr godro ynghyd ag adeiladu storfa slyri a datblygiad cysylltiedig ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch.

Mae'r adeilad arfaethedig yn adeilad amaethyddol modern nodweddiadol gyda'r ffrâm wedi'i bropio gan borthol sy'n cynnwys gwaith blociau a haenau proffil gwyrdd, waliau a tho haenau gwyrdd caeedig. Mae'r sied wedi'i chynllunio er mwyn sicrhau bod gan y gwartheg ddigon o le cysurus ac awyriant er mwynn bodloni safonau lles rhyngwladol.

Mae'r safle y tu allan i setliad anheddiad rhestredig Capel Coch ac o'r herwydd, felly fe'i ystyrir yn leoliad cefn gwlad agored.

2. Mater(ion) Allweddol

Gellir nodi'r materion allweddol fel a ganlyn:-

A ellir cefnogi egwyddor y datblygiad

A yw'r cynllun yn dderbyniol yn nhermau tirlunio.
A fyddai unrhyw niwed/llygredd i'r amgylchedd dŵr.

A fyddai'n cael effaith ar fmwynderau preswyl

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 - Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad
Polisi D32 - Tirwedd

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad

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

NCT 5 –
NCT 6 -

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned – Pryderon y bydd y datblygiadau yn achosi arogl. Bydd modd ei weld o'r briffordd. Dylid ei ail-leoli ym muarth y fferm.

Cynghorydd Lleol (Cyng Ieuan Williams) – Wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio er ystyriaeth.

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

Aelod Lleol (Derlwyn Hughes) – Gwrthod. Effaith ar bobl leol a'r tirlun.

Priffyrdd – Dim argymhellion

Draeniad – Sylwadau safonol

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Cymeradwyaeth Amodol. Mae ymateb a dderbyniwyd gan GCAC yn nodi y byddai angen briff gwylio ar gyfer stribedyn pridd cychwynnol y storfa slyri.

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Iechyd Amgylcheddol – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Yn eu hymateb diweddaraf maent yn nodi 'Yn dilyn ein hymateb blaenorol i'r cais hwn dyddiedig 29 Tachwedd 2016 rydym bellach wedi derbyn manylion ychwanegol am y dull arfaethedig o storio slyri (derbyniwyd y wybodaeth ar 30 Tachwedd a 7 Rhagfyr 2016). Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd yn cynnwys manylion am leoliad y storfa arfaethedig ar gynllun cyfeirnod (02 BP 991514 A3L REV E) a chyfrifiadau'r storfa slyri. Rydym yn fodlon bod y wybodaeth a ddarparwyd wedi ateb y pryderon a godwyd yn flaenorol yn ein llythyr dyddiedig 29 Tachwedd 2016 ac mae wedi cadarnhau y bydd y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r gofynion a nodir o fewn ein Rheoliadau Storio Silwair, Slyri a Thanwydd Olew Amaethyddol.

Llwybr troed – Ni fydd y datblygiad yn effeithio ar y llwybr troed sydd gerllaw.

Cadw – Cadarnhau y bydd y datblygiad yn weladwy o'r henebion cofrestredig ond nad yw hyn yn golygu ei fod yn cael effaith annymunol/negyddol ar leoliad yr henebion.

Cyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos hysbysiad ar y safle ac yn ogystal, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Ionawr 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 21 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi'u derbyn, 2 ddeiseb, un yn cynnwys 8 enw ac un yn cynnwys 79 enw a derbyniwyd 1 llythyr o gefnogaeth.

Mae'r prif resymau dros wrthwynebu fel â ganlyn:-

Dylid chwalu'r adeiladau fferm presennol er mwyn gwneud lle ar gyfer y sied amaethyddol newydd
Effaith ar draffig
Arogleuon
Dim digon o bobl wedi derbyn rhybudd o'r cais
Yn groes i bolisi
Nid oes digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i asesu'r effaith ar y dirwedd
Sŵn
Effaith weledol o eiddo cyfagos a'r ffordd fawr

Ni fydd y gwaith byndio wedi'i sgrinio'n datrys y broblem
Maint y datblygiad yn annerbyniol
Effaith bosib ar fioamrywiaeth
Dylid ail-leoli'r sied y tu ôl i'r coed

Gor-ddatblygu'r safle
Datblygiad pellach storfeydd slyri ayb

Derbyniwyd un llythyr o gefnogaeth ac mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

Nid yw'r fferm wedi cael ei chynnal ers nifer o flynyddoedd a byddai'r cais o fudd i'r perchnogion a'r staff.
Bydd y cynnig yn creu swyddi ar gyfer pobl leol
Heb y datblygiad hwn, bydd y fferm yn mynd yn adfail
Am amser byr yn unig y bydd yr effaith

Mewn ymateb i'r prif bwyntiau dros wrthwynebu:

Mae'n rhaid i ni ddelio â'r cais fel y cafodd ei gyflwyno. Mae cais ar wahân ar gyfer addasu'r adeiladau allanol bellach wedi'i dynnu'n ôl.

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt sylwadau ar y cais.
Mae adain Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r datblygiad cyhyd â'u bod yn cydymffurfio â Dogfen CIRIA – C650 – Arferion Amgylcheddol Da ar Safle (2il Rifyn).

Ymdrinnir ag ystyriaethau polisi o dan y prif ystyriaethau.
Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn ein galluogi i wneud argymhelliad.
Ymdrinnir â'r effeithiau gweledol isod.
Mae CNC wedi gwneud sylwadau ar faterion bioamrywiaeth a bydd gofyn i'r ymgeisydd gydymffurfio â'u gofynion safonol.
Archwiliwyd y posibilrwydd o ail-leoli'r datblygiad y tu ôl i'r coed, fodd bynnag nid yw hyn yn opsiwn o ganlyniad i gontract rhwng perchennog y tir a'r cwmni Tyrbinau Gwynt sy'n nodi na fydd unrhyw adeilad yn cael ei godi ar y safle o fewn 300 metr i'r tyrbinau gwynt.
Nid ystyrir y bydd y sied yn arwain at or-ddatblygu'r safle
Mae storfa slyri bellach yn rhan o'r cynnig. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r manylion.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

23C280/SCO – Barn sgrinio ar gyfer datblygu fferm wynt ar dir yng Nghapel Coch – Barn Sgrinio 01/06/09

23C280A – Codi dau dyrbin gwynt 25 metr o uchder ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch – Caniatawyd 14/12/2010

23C280B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi dau dyrbin gwynt 25 metr o uchder ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch – Dim angen AEA 10/11/2010

23C280C/DIS – Cais i ddiddymu amodau (04) (manylion tyrbini gwynt), (05) (lliw), (07) (Datganiad Dull Adeiladu) a (08) (manylion Mynediad i Gerbydau) o gais cynllunio 23C280A ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Diddymwyd yr Amodau 09/03/2015

23C280D – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi parlwr godro ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Tynnwyd yn ôl 17/05/2016

23C280E – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer trac amaethyddol ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Nid oedd angen Caniatâd Cynllunio 03/06/2016

23C280G Cais llawn i newid defnydd adeiladau allanol i 10 annedd, gosod paced trin carthffosiaeth ynghyd a gwelliannau i'r mynedfa presennol ym Mhlas Llanfihangel, Capel och – Tynnwyd yn ôl 02/11/16.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio/Materion Allweddol

1. Egwyddor y Datblygiad

Mae’r egwyddor o ddatblygu at ddibenion amaethyddol yn cael ei derbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 yn nodi.

Fe ddylai’r Awdurdod Cynllunio Lleol...hyrwyddo estyniad busnesau sydd eisoes wedi’u sefydlu drwy osod yn y cynllun datblygu y meini prawf y bydd ceisiadau cynllunio at ddefnyddiau cyflogaeth yn cael eu hasesu. Fe ddylai hyn gynnwys cefnogi ehangiad busnesau sydd wedi’u lleoli ar hyn o bryd yn y cefn gwlad agored ar yr amod nad ydynt yn effeithio’n annerbyniol ar fwynderau lleol.

6.1.1 Amcan Llywodraeth Cymru yw dyfodol cynaliadwy a phroffidiol ar gyfer teuluoedd a busnesau ffermio drwy gynhyrchu a phrosesu cynnyrch fferm tra’n diogelu’r amgylchedd, iechyd a lles anifeiliaid, addasu i’r newid yn yr hinsawdd a lliniaru ei effeithiau tra’n cyfrannu ar fywiogrwydd a ffyniant ein cymunedau gwledig. Gall y system gynllunio chwarae rhan bwysig o ran cefnogi cynaliadwyedd amaethyddiaeth yn y dyfodol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9) yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu agwedd adeiladol tuag at gynigion datblygiadau amaethyddol, yn enwedig y rhai hynny sydd wedi’u dylunio i fodloni anghenion newidiol ffermio neu sy’n angenrheidiol er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â deddfwriaethau amgylcheddol, hylendid neu les newydd.

Mae Plas Llanfihangel yn fferm oddeutu 275 acer o dir. Mae’r cais yn cynnwys sied rhif 1 fydd yn mesur 21m x 9m a bydd yn cartrefu 40 o wartheg godro, bydd sied 2 yn cartrefu 200 o wartheg dros fisoedd y gaeaf. Bydd storfa slyri sy’n mesur 60.0 metr o hyd x 15.0 metr o led a 4 metr o ddyfnder ac a fydd wedi’i leoli i Dde Orllewin y sied amaethyddol, gyda ffens o fath traddodiadol, yn cael ei hadeiladu o amgylch y storfa slyri. Mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau bod ‘240 o heffrod yn rhedeg gyda grŵp o deirw ers dechrau Mai. Mae’r rhan fwyaf yn gyflo ac mae disgwyl iddynt ddechrau dod â lloeau ddiwedd Ionawr 2017. Y cynllun yw cael 200 yn godro'r flwyddyn nesaf (ni fydd rhai o’r 240 yn gyflo, neu bydd cymhlethdodau wrth iddynt ddod â lloeau neu’n dilyn hynny). Maent yn cael eu cadw’n barhaol ym Mhlas Llanfihangel, ac yn cael eu pori mewn cylchdro, sy’n golygu eu bod i gyd yn cael eu cadw mewn grŵp mawr yn yr un cae am ychydig ddyddiau ac yna’n cael eu symud i’r cae nesaf ar ôl iddynt orffen pori’r cae maen nhw ynddo.’

Bydd y cynigion yn caniatáu ar gyfer gweithredu technegau ffermio modern a chydymffurfiaeth â gofynion lles.

Gan ystyried yr uchod, mae'n glir bod angen am y cynnig. Mae hyn, ynghyd â'r gefnogaeth gyffredinol ar gyfer datblygiadau amaethyddol yn nhermau polisi yn sefydlu derbyniad egwyddor y datblygiad hwn.

2. Tirlun: Bydd y parlwr godro, sied amaethyddol a storfa slyri wedi eu lleoli i'r De o'r coed presennol.

Lleolir yr adeilad arfaethedig i ffwrdd o'r adeilad fferm presennol mewn lleoliad heb ei amgáu. Ni fyddai'n elwa o'r cefndir o goed sy'n bodoli eisoes heblaw am o olygfeydd i'r De - sy'n berthnasol yn unig o safbwynt golygfeydd preifat o'r de i Gapel Coch.

Byddai'r adeilad ar ei fwyaf amlwg yn weledol ar ddarn 200m o ffordd i'r De Ddwyrain o bellter rhwng 350 a 450 metr, lle nad oes sgrinio ysbeidiol ar hyn o bryd. Byddai golygfeydd o'r gogledd ddwyrain yn cael eu rhwystro'n bennaf gan y coed wrth ddynesu at Plas Llanfihangel. Byddai golygfeydd hirbell yn cynnwys y peilonau a'r tyrbinau ac ni ystyrir bod unrhyw effaith weledol gynyddol ar y cyd â'r rhain.

Mae mesurau lliniaru yn sgil y gorchudd coed presennol fel cefndir neu sgrinio yn gyfyngedig i olygfeydd yn uniongyrchol o'r de. Awgrymir bwnd isel a gwaith plannu ar hyd y ffiniau dwyreiniol, deheuol a gorllewinol a fyddai'n amgáu'r ardal yn sylweddol yn y tymor hir. Gyda'r rhywogaethau brodorol sy'n tyfu'n gyflym sy'n cael eu cynnig byddai'r sgrîn yn dechrau cael effaith o fewn 7 - 10 mlynedd. Byddai'r effeithiau sgrinio wedi'u cyfyngu yn ystod misoedd y gaeaf hyd nes bydd y rhywogaethau bythwyrdd a lefel ddwys y gwaith plannu yn ei chyfanrwydd wedi cael mwy o effaith.

Ystyrir y byddai natur y newid yn sgil adeiladu adeilad fferm fawr yn gymedrol niweidiol ar adeg yr adeiladu. Byddai gwaith tirlunio cysylltiedig i helpu'r adeilad i gydweddu i'r ardal o'i amgylch yn lleihau'r effeithiau i gymedrol/bach iawn o fewn 7-10 mlynedd ac effeithiau bach iawn o fewn 15-20 mlynedd.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi darparu'r sylwadau a ganlyn:
Yn naturiol bydd y rhwystr sgrinio yn cymryd peth amser i sefydlu, sy'n golygu y bydd yr adeiladau newydd yn weladwy dros dro, ac yn creu cefndir newydd i olygfeydd o faen hir Llech Golman. Fodd bynnag, fel estyniad o'r goedlan gyfagos (h.y. nodwedd naturiol ar y tirlun sy'n bodoli eisoes), ystyrir fod y newid 'meddalach' hwn i osodiad y cofadail hwn yn fwy sympathetig na siediau modern iwtilitaraidd amlwg. Rwyf felly'n gallu cadarnhau y byddai'r plannu sgrinio a argymhellir yn lliniaru'n ddigonol ac yn addas yr effaith weledol bosibl ar osodiad Llech Golman.

Gan ystyried y materion uchod, ni ystyrir y byddai gwrthod ar sail ymddangosiad gweledol yr ardal yn gallu cael ei amddiffyn mewn apêl.

3. Niwed / Llygredd i'r amgylchedd – Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r cais arfaethedig gan fod y storfa slyri bellach yn bodloni'r gofynion a nodir yn y Rheoliadau Storio Silwair, Slyri a Thanwydd Olew Amaethyddol. Maent yn fodlon bod manylion y storfa slyri sydd bellach wedi'u darparu wedi ateb y pryderon a godwyd yn flaenorol. Yn wreiddiol, nid oedd gan yr ymgeisydd ond digon o gapasiti ar gyfer 2 ddiwrnod o slyri ond mae hyn bellach wedi'i newid i'r 4 mis angenrheidiol fel y nodir yn y rheoliadau sydd wedi'u crybwyll.

4. Amwynder – Nid oes unrhyw eiddo preswyl yng nghyffiniau uniongyrchol y safle. Mae'r agosaf 420 metr i ffwrdd ac mae coed a phlanhigion eraill yn cuddio'r safle o'r eiddo hwnnw. Ystyrir bod y pellter hwn yn ddigonol er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau hynny y mae'r trigolion preswyl hynny'n eu mwynhau.

7. Casgliad

Mae’r egwyddor o ddatblygu at ddibenion amaethyddol yn cael ei derbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Yn sgil y mesurau lliniaru a ddarparwyd ni fydd y cynnig dan ystyriaeth yn creu newidiadau annerbyniol i’r dirwedd nac yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol i’r Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r datblygiad gydag amodau.

(01) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser yn cael ei gynnal er budd gorau’r diwydiant amaethyddiaeth.

(02) (a) Ni wneir unrhyw waith ar ardal y storfa slyri (yn cynnwys gwaith daear neu glirio’r safle) hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei chyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo ganddo ar bapur.

(b) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cael ei wneud a’r holl waith archeolegol yn cael ei orffen yn fanwl yn ôl y manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd dan rhan (a). Bydd hyn yn cynnwys cynhyrchu adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, sydd i’w gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo ganddo ar bapur o fewn chwe mis i gwblhau’r datblygiad.

Rhesymau: Sicrhau bod rhaglen briodol o fesurau lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a’r Amgylchedd Hanesyddol; Archeoleg.

(03) Bydd y safle’n cael ei dirlunio a choed a llwyni’n cael eu plannu’n unol â darluniau rhif 991514/02 Rev E. 991514/04 Rev E a 991514/01 Rev E a dderbyniwyd ar 6/10/16. Dylid cynnal y coed a llwyni y cyfeirir atynt am ddeng mlynedd o ddyddiad eu plannu a bydd coed a phlanhigion o faint a rhywogaeth debyg i unrhyw goed neu lwyni sy’n marw neu’n sy’n cael eu difrodi’n sylweddol neu’n cael eu heffeithio’n ddifrifol gan glefyd yn cael eu plannu yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ar bapur ar gyfer unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 23C280F.

Cynllun Lleoliad	**991514/01 Rev H**	**12/12/16**
Drychiadau	**991514/04 Rev G**	**12/12/16**
Cynllun Llawr	**991514/03 Rev E**	**12/12/16**
Cynllun Bloc	**991514/02 Rev H**	**12/12/16**
Adran B-B Storfa Slyri	**991514/05**	**12/12/16**

Rheswm: Er wyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

7.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

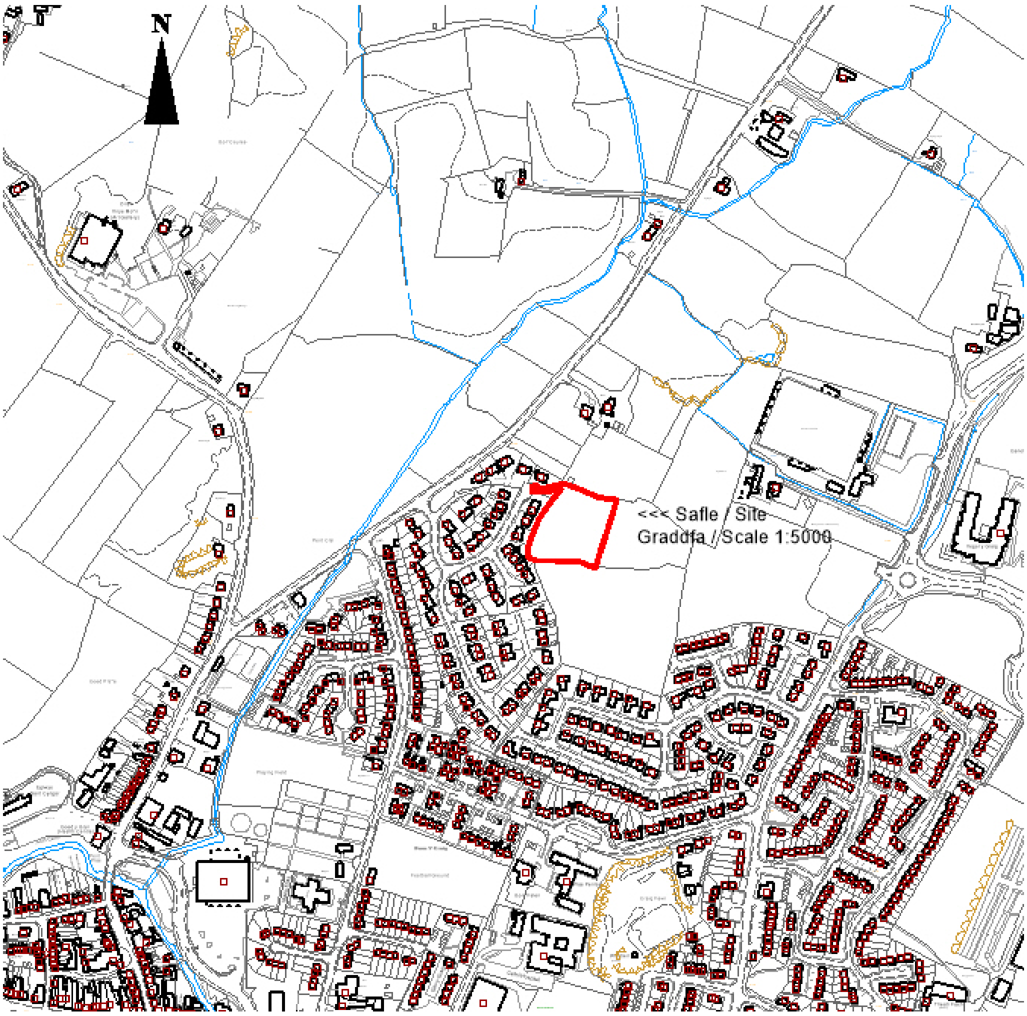
Rhif y Cais: **34C681** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Hughes Bros Ltd

Cais amlinellol ar gyfer codi 8 annedd a 2 annedd fforddiadwy gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ynghyd a creu mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig ar dir y tu cefn i / Outline application for the erection of 8 dwellings and 2 affordable dwellings with all matters reserved together with the construction of a new vehicular access and associated works on land to the rear of

Tyn Coed Estate, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n groes i bolisi. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Bydd yr Aelodau'n cofio iddynt ymweld â'r safle ar 21 Rhagfyr.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog.

Roedd y rhesymau dros wrthod y cais yn cynnwys:

1. Lefel y gwrthwynebiad yn lleol
2. Lleoliad y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu

3. Mynedfa beryglus
4. Y safle wedi ei wrthod yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mewn amgylchiadau o'r fath, dyma yw'r gofynion ym mharagraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Dywed Paragraff 4.6.12.2:

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Yn yr adroddiad hwn felly, rhoddi'r sylw i'r matrerion hyn.

1. Lefel y gwrthwynebiad yn lleol

Nid yw hyn ynddo'i hun yn rheswm dros wrthod cais.

2. Lleoliad y tu allan i'r ffin ddatblygu

Er bod y safle wedi ei leoli y tu allan i ffin anheddiad Llangefni, oherwydd y prinder tir ar gyfer tai a nodwyd yn yr Astudiaeth ar y Cyd o Argaeledd Tir ar gyfer Codi Tai yn 2014, gellir ystyried

safleoedd eraill fel rhai derbyniol ar gyfer tai. Amlinellwyd yr ymagwedd hon yn y cais pan gafodd ei gyflwyno am y tro cyntaf i'r Pwyllgor.

3. Mynedfa beryglus i'r briffordd

Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â'r cais ac nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

4. Llifogydd dŵr wyneb a chadernid y llethr

Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â'r materion technegol hyn gan yr ymgyngoreion perthnasol a dylid nodi hefyd bod deddfwriaeth

5. Mae safle eisoes wedi cael ei wrthod fel un sy'n addas ar gyfer ei ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol ar y Cyd sy'n esblygu.

Ni chafodd y safle ei gyflwyno ar gyfer ei ystyried fel safle ymgeisiol yn y cyfnod yn arwain at ddrafftio'r CDLl ar y Cyd ac mae'n parhau i fod y tu allan i ffin yr anheddiad yn y cynllun hwnnw.

Yn dilyn ysgrifennu'r adroddiad i'r cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor, rhoes yr Awdurdod Priffyrdd wybod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod pryderon ynglŷn â'r gyffordd bresennol sy'n gwasanaethu'r safle a bod gwelededd yn is-safonol oherwydd fod rhan o'r wal derfyn yn cuddio'r olygfa. Oherwydd hyn, mae'r Peirianwyr Priffyrdd wedi awgrymu y dylid mynnu ar amod o fath Grampian fel bod uchder y wal yn cael ei ostwng cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle. Oherwydd bod y gwaith hwn yn un o amodau'r caniatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer y tir yn union gyfagos i'r wal ac sy'n cynnwys y wal, ystyrir bod yr ymagwedd hon yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod y llofnodir cytundeb A106 sy'n nodi bod rhaid i ddwy o'r unedau arfaethedig fod yn rhai o fath fforddiadwy.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.

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

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

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

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) Er y cynlluniau a gyflwynwyd bydd yr anheddau o uchder ac wedi eu lleoli mewn man i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: er budd amwynder

(05) Cynhelir arolwg ecolegol i lefel sy'n bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd unrhyw waith yn dechrau ar y safle.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw unrhyw rywogaethau gwarchodedig yn cael eu niweidio.

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

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

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

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

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

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

(09) Ni cychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn ar gyfer y system flaenoriaeth a'r droedffordd i gerddwyr wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo. Bydd y system flaenoriaeth a'r droedffordd i gerddwyr yn cael eu cwblhau cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd ar y safle.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(12) 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.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(14) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(15) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 1 blwyddyn i ddechrau gweithio ar y safle neu cyn pen unrhyw gyfnod arall y cytuno'r Awdurdod Cynllunio Lleol arno yn ysgrifenedig, pa ddyddiad bynnag sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(17) 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.

(18) 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 lles diogelwch y briffordd.

(19) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd gwaith wrth y gyffordd gyda'r B5110 (fel a nodir ar y cynllun sydd ynghlwm) wedi cael ei gwblhau i sicrhau gwelededd 2.4 x 90.0m i'r naill gyfeiriad a'r llall. Bydd y gwaith hwn yn cael ei wneud wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd yn cadarnhau hynny ar bapur.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

7.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **45C468** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Simon Rogers

Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd, creu mynedfa i gerbydau, gosod sustem trin carthffosiaeth ynghyd a codi strwythur lliniaru ecoleg yn / Full application for conversion of outbuilding into a dwelling, the construction of a vehicular access, the installation of a package treatment plant together with the erection of an ecology mitigation structure at

Bodrida Bach, Brynsiencyn

Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol

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

Bydd yr Aelodau'n cofio i'r Pwyllgor benderfynu yn y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd a 7 Rhagfyr 2016 a 4 Ionawr, 2017 i ohirio penderfynu ar y cais hyd nes y derbyniwyd lluniadau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol. Mae'r lluniadau diwygiedig bellach wedi cyrraedd ynghyd â chadarnhad gan yr Awdurdod Priffyrdd o ble mae angen y lle pasio newydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i addasu adeilad allanol i greu annedd, ynghyd â gwneud gwaith altro a chodi estyniadau, codi adeilad ar wahân ar gyfer rhywogaethau a warchodir, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a gosod pecyn trin carthion.

Bwthyn oedd yr adeilad allanol cynt ac ynddo le yn y groglofft. Mae'r talcen yn wynebu'r briffordd Dosbarth III.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais ydi a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fydd yn cael effaith ar ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

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

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Unedol a ddaeth i ben
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu.
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig.
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd A Griffith - dim ymateb hyd yma

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

Cyngor Cymuned - dim gwrthwynebiad

Awdurdod Priffyrdd – yn gofyn am le pasio fel rhan o'r cynnig oherwydd y rhwydwaith ffyrdd is-safonol.

Adain Ddraenio - sylwadau safonol

Dŵr Cymru - sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – sylwadau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – dim goblygiadau archeolegol sylweddol

Ymateb gan y cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ddwywaith ar ôl cael y cynllun diwygiedig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10 Ionawr, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd dau lythyr gyda sylwadau wedi dod i law. 'Roedd un llythyr yn cefnogi'r cais ac yn cwestiynu pam oedd angen lle pasio. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, gofynnwyd am le pasio gan yr Awdurdod Priffyrdd oherwydd y rhwydweithiau ffyrdd is-safonol ac er mwyn sicrhau y gall traffig o'r ddau gyfeiriad lifo'n rhwydd.

Mae'r ail lythyr, er nad yw'n gwrthwynebu, yn rhoi gwybod i'r ymgeisydd fod cynelau masnachol wedi eu lleoli'n agos at yr annedd arfaethedig. Oherwydd y lleoliad ynysig nid oedd y cynelau yn achosi problemau ac nid oedd awdur y llythyr yn dymuno gweld unrhyw broblemau cysylltiedig yn codi yn y dyfodol. Mae copi o'r llythyr hwn wedi cael ei anfon at asiant yr ymgeisydd er gwybodaeth.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau allanol ar gyfer defnydd gwyliau neu breswyl ar yr amod y bodlonir meini prawf y polisïau.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod yn well ganddynt ailddefnyddio tir yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas ond mae'n cydnabod 'nad yw pob tir a ddatblygwyd eisoes yn addas ar gyfer ei ddatblygu'.

Cyflwynwyd adroddiad strwythurol sy'n cadarnhau bod yr adeilad yn addas ar gyfer ei droi'n annedd yn amodol ar ddymchwel y drychiad blaen i lefel y sil ffenestr a'i ailadeiladu ynghyd â mân-weithiau atgyweirio lleol.

Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad ar yr ochr ac yn y cefn. Yn wreiddiol, ystyriwyd bod maint a dyluniad yr estyniad arfaethedig yn y cefn yn annerbyniol gan nad oedd yn estyniad eilaidd llai i'r adeilad cyfredol. Yn dilyn trafodaethau rhwng yr asiant a'r adran, mae'r cynllun wedi cael ei newid a gostyngwyd maint yr estyniad cefn.

Mae ôl troed yr adeilad allanol presennol yn mesur 54.5m^2 ac mae'r estyniadau arfaethedig ar yr ochr ac yn y cefn yn mesur 32m^2. Mae'r strwythur newydd a gynigir fel rhan o'r mesurau lliniaru yn 12m^2. Bydd yr adeilad tua 350mm yn uwch.

Heb gynnwys y strwythur ar wahân ar gyfer rhywogaethau a warchodir bydd maint yr estyniadau arfaethedig yn arwain at gynnydd o 59% o gymharu â'r ôl-troed gwreiddiol. Mae Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau i greu annedd neu lety gwyliau ar yr amod y cydymffurfir â meini prawf rhestredig. Yn unol â'r meini prawf a restrir, mae'n rhaid i'r adeilad, ymhlith pethau eraill, fod yn strwythurol gadarn a rhaid gallu ei addasu heb wneud gwaith ailadeiladu helaeth neu estyniad sylweddol sy'n gyfystyr â chodi annedd newydd. Mae'n rhaid hefyd i'r cynllun addasu barchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeilad cyfredol, gan wneud mân-waith altro allanol yn unig, oni bai y gellir dangos y bydd yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.

Er bod cynnydd o 59% yn ôl troed yr adeilad yn weddol fawr, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol oherwydd bod dyluniad y cynllun addasu yn gydnaws â'r adeilad cyfredol a bydd yn gwella golwg yr adeilad yn sylweddol. Mae'r annedd arfaethedig yn cadw cymeriad bwthyn traddodiadol.

Diogelwch y Briffordd - Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi pryderon ynghylch y ffordd is-safonol sy'n gwasanaethu'r safle ac wedi gofyn am le pasio fel rhan o'r cynllun. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid yw'r asiant wedi cadarnhau lleoliad y man pasio ac felly gosodir amod Grampian ar y caniatâd yn gofyn am fanylion llawn y lle pasio fel y gall yr awdurdod eu cymeradwyo cyn i'r gwaith gychwyn ar y safle.

7. Casgliad

Bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol ac mae'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Bydd darparu man pasio yn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd. Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill fy argymhelliad yw caniatáu gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau a phrydferthwch y dirwedd ddynodedig.

(03) Bydd gwaith ar y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r adran ‘Mitigation and Compensation’ a amlinellir yn yr Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir a gynhaliwyd gan Ymgynghorwyr Ecolegol Yorke Associates ac a gyflwynwyd dan gais cynllunio cyfeirnod 45C468.

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

(04) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes ein bod yn derbyn copi o Drwydded Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop sydd wedi'i chyflwyno gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn unol â Rheoliad 53 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau (2010) sy'n rhoi'r awdurdod i'r gweithgaredd/datblygiad dan sylw ddechrau, neu gadarnhad nad oes angen trwydded o'r fath.

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

(05) Ni cheir gwared ar unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 30 Awst oni bai fod ecolegydd cymwys wedi gwirio'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) Os bydd angen, ar ôl gweithredu'r caniatâd hwn, gwneud unrhyw waith altro strwythurol pellach ar yr adeilad a'r gwaith hwnnw'n debygol o gael effaith ar ei edrychiad allanol, yna bydd angen cyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar y cyfryw waith.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(07) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bydd y bydd lle pasio wedi'i gwblhau yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.0 metr wrth 43 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) 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 a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r annedd hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rhif y Lluniad / Dogfen	Dyddiad derbyn	Disgrifiad Cynllun
A.02.2	12/08/16	Cynllun safle cyfredol
A.02.1 – Rev B	25/07/16	Cynlluniau, drychiadau a chroestoriadau cyfredol
Adroddiad Strwythurol	08/11/16	Adroddiad Strwythurol
Manylion Draenio	25/07/16	Datganiad Cymorth Cynllunio
Datganiad Cefnogol Cynllunio	25/07/16	Datganiad Cefnogol Cynllunio
Adroddiad "Yorke Associates Ecolgical Consultants"	25/07/16	Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir
A.03.3	25/07/16	Strwythur lliniaru ecoleg
A.03.2 – Rev A	20/01/17	Cynllun lleoliad a chynllun safle arfaethedig
A.03.1 – Rev B	08/11/16	Cynlluniau, drychiadau a chroestoriadau
Adroddiad Kingspan Klargester	25/07/16	Manylion sustem trin carthffosiaeth

dan gais cynllunio rhif 45C468.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

This page is intentionally left blank

12.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

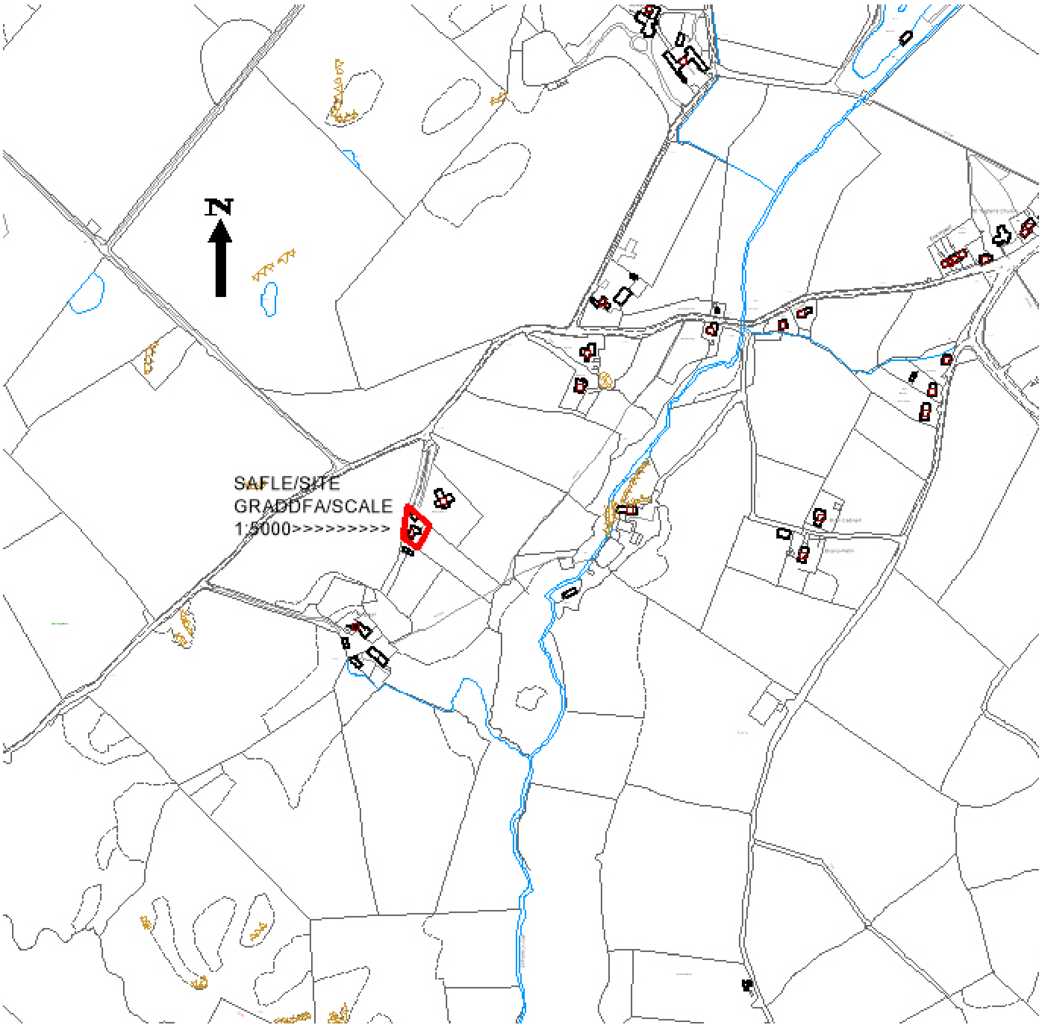
Rhif y Cais: **17C226H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Williams

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

Gernant, Lôn Ganol, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i wneud gwaith altro ac ehangu yn Ger Nant, Llandfegfan.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Policy 42 - Dyluniad
Polisi 55 – Newid defnydd adeiladau allannol
Polisi 58 - Estyniadau

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Tirwedd
Polisi HP7a – Estyniadau
Policy HP8 – Addasiadau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Lewis Davies – Galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Aelod Lleol Carwyn Jones – Galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Aelod Lleol Alwyn Rowlands - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Cefnogi'r cais.

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dau ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/01/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

- Edrych drosodd oherwydd ffenestr yn y talcen

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad a gafwyd.

Mae'r ymgeisydd wedi tynnu'r ffenestr yn y talcen allan o'r cais i leddfu unrhyw bryderon a godwyd gan y cymydog.

Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

17C226 - Codi bloc stablau ar dir yn Nant y Wennol, Llandegfan – Caniatawyd 7/3/94

17C226A - Addasu bloc stablau er mwyn creu annedd ynghyd â gwaith altro ac ehangu a gosod tanc septig newydd yn Nant y Wennol, Llandegfan – Caniatawyd 14/12/04

17C226B - Cynlluniau diwygiedig ar gyfer 17C226A a gymeradwywyd yn ddiweddar i droi bloc stablau yn annedd yn Nant y Wennol, Llandegfan - Gwrthodwyd 09/12/05

17C226D – Gwaith addasu ac ehangu ynghyd a ffurfio rhodfa newydd yn Nant y Wennol, Llandegfan – Caniatawyd 05/10/06

17C226E - Codi garej ddwbl ar wahân yn Gernant, Llandegfan - Cymeradwywyd 20/12/10

17C226F - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i Gernant, Llandegfan - Tynnwyd yn ôl 24/3/16.

17C226G - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau - Gwrthodwyd 6/10/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir i gais y safle.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio dan gais cynllunio 17C226A i addasu bloc stablau er mwyn creu annedd, a hynny'n unol â darpariaethau Polisi 55 (Addasiadau) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn dweud;

Caniateir addasu adeilad nad yw wedi ei leoli o fewn neu ar ymyl anheddiad i greu annedd neu lety gwyliau dim ond : -

i. Os yw'r adeilad yn strwythurol gadarn ac yn un y mae modd ei addasu heb wneud gwaith adeiladu neu estyn sylweddol sy'n cyfateb i godi annedd newydd.

ii. Os cedwir nodweddion cynhenid yr adeilad ac os bydd nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu.

iii. Os bydd y gwaith addasu yn adlewyrchu cymeriad, maint a gosodiad yr annedd gyfredol ac yn golygu gwaith altro bychan yn unig yn allanol, onid oes modd dangos y bydd y gwaith yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.

iv. Os na fydd y cynnig, gan gynnwys y libart sydd ynghlwm wrtho a'r isadeiledd, yn ymwthio'n annymunol i'r dirwedd nac yn amharu ar fwynderau'r cyffiniau.

v. Os gwnaed darpariaeth foddhaol ar gyfer mynedfa, cyfleusterau parcio, llecyn agored a threfniadau carthffosiaeth

Mae Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan;

Caniateir addasu adeilad sydd wedi ei leoli mewn clwstwr, pentrefan, neu yng nghefn gwlad agored dim ond:

i) os yw'r adeilad yn strwythurol gadarn ac yn un y gellir ei addasu heb waith ailadeiladu neu estyniad helaeth a fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd; a

ii) os cedwir nodweddion cynhenid o werth yn yr adeilad ac os bydd unrhyw nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu; ac

iii) os bydd y cynllun addasu yn parchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeilad presennol, ac yn golygu dim ond mân newidiadau allanol, oni bai y gellir dangos y bydd yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol; ac

iv) os na fyddai'r cynnig, gan gynnwys unrhyw gwrtil ac isadeiledd cysylltiedig, yn ymwthiad annymunol i'r dirwedd neu'n niweidio mwynderau'r ardal leol; ac

v) os yw'r ddarpariaeth ar gyfer mynediad, parcio, llecynnau mwynderau a charthffosiaeth yn foddhaol.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Addasiadau Gwledig yn datgan bod yn rhaid i estyniadau fod yn eilaidd i'r strwythur gwreiddiol a dylai cynlluniau fabwysiadu'r egwyddor o addasu'r adeilad yn hytrach na newid ei ymddangosiad yn radical i gyd-fynd â'r defnydd newydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn anheddiad neu ffin gydnabyddedig ac mae yn y cefn gwlad agored.

'Roedd y bloc stablau gwreiddiol yn 83.16 metr sgwâr a chymeradwywyd addasiadau ac estyniadau'n ddiweddarach dan gais cyfeirnod 17C226D oedd yn cyfateb i estyniad o 25.65 metr sgwâr (sef cynnydd o 30%). Cymeradwywyd cais arall wedi hynny ar gyfer garej ddwbl ar wahân a oedd yn 92.02 o fetrau sgwâr.

Y Cynnig

Cais yw hwn am newidiadau ac estyniadau pellach i'r adeilad sy'n 92.02 o fetrau sgwâr. Byddai hyn yn cyfateb i gynnydd o 111% o gymharu â'r adeilad allanol gwreiddiol sydd yn y cefn gwlad agored.

Mae'r adeilad eisoes wedi cael caniatâd ar gyfer estyniad 25.65 metr sgwâr o dan gais 17C226D, (sy'n cyfateb i gynnydd o 30%). Os bydd y cais hwn yn cael ei gymeradwyo byddai'n golygu y byddai'r estyniadau newydd yn cyfateb i gynnydd o 141% o gymharu â maint yr adeilad allanol gwreiddiol.

Gwrthodwyd cais blaenorol gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Hydref i godi estyniad 100.94 o fetrau sgwâr. Nid yw'r cais hwn ond 18.92 o fetrau sgwâr yn llai.

Bu trafodaethau rhwng yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Ymgeisydd i geisio dod i gyfaddawd ar faint yr estyniad ond nid oedd yr ymgeisydd yn fodlon lleihau maint yr estyniad ac mae wedi gofyn i ni ymdrin â'r cais fel y'i cyflwynwyd.

Tra'n derbyn y gellir dadlau bod y cynigion presennol yn gwella edrychiad yr adeilad nid ystyrir bod y cais hwn yn cydymffurfio ag ysbryd Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n ceisio parchu cymeriad, maint a gosodiad adeiladau cyfredol. Dywed y polisi hefyd y dylid medru addasu’r adeilad heb wneud gwaith ailadeiladu neu ehangu helaeth a fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn na Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Byddai'r cynnig yn gynnydd pellach o 111% yn yr arwynebedd llawr sydd y tu hwnt i’r meini prawf yn y polisïau a nodir uchod. Pe bai’r cais yn cael ei gymeradwyo, byddai'n gosod cynsail ar gyfer cymeradwyo ceisiadau pellach y dyfodol.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae maint yr estyniad yn mynd ymhell y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ddisgrifio’n rhesymol fel mân-waith altro allanol. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi A6 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy Gwledig a Chanllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

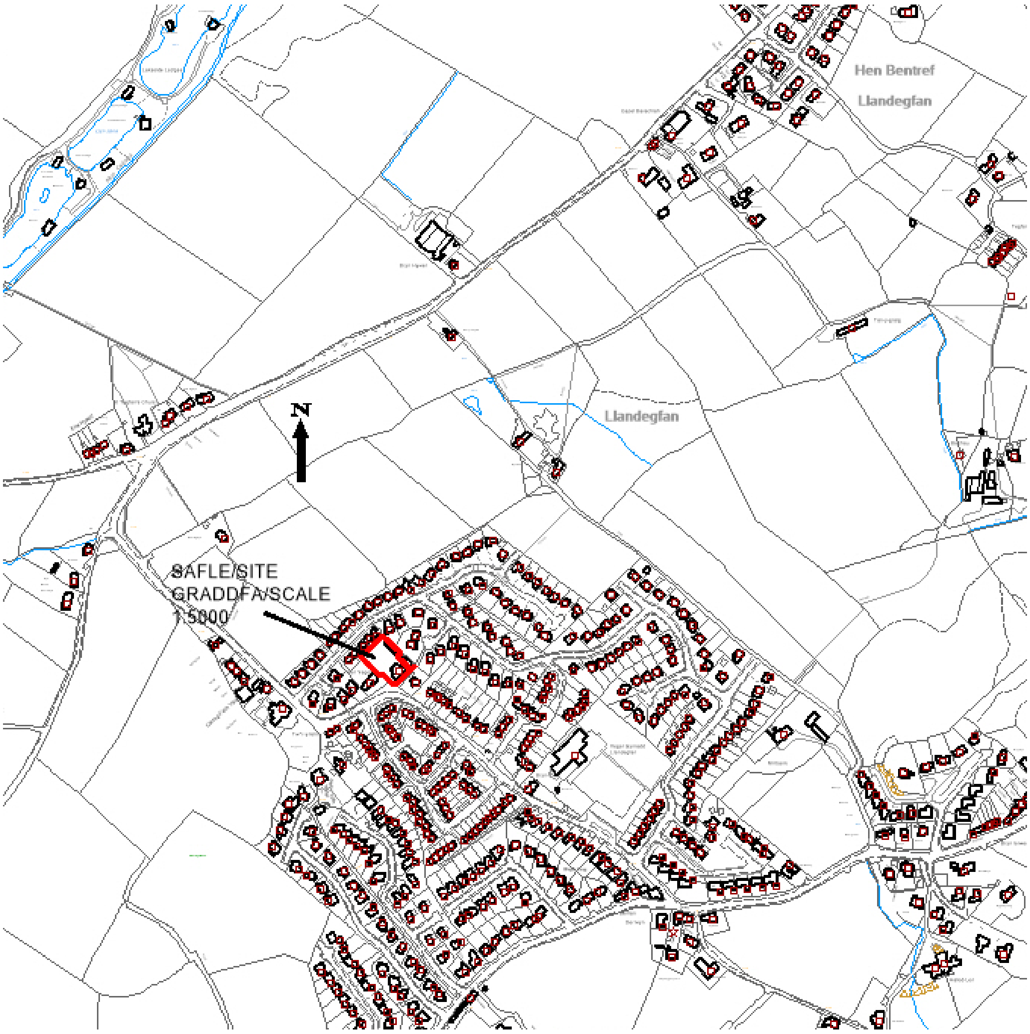
Rhif y Cais: **17C511** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Clwyd Alyn Housing Association

Cais llawn i ddymchwel yr ysgol presennol, codi pump annedd newydd ynghyd a gwelliannau i'r mynedfa presennol yn / Full application for the demolition of the existing school, the erection of five dwellings together with improvements to the existing vehicular access at

Hen Ysgol / Former School, Bro Llewelyn, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i ddymchwel yr ysgol bresennol, a chodi 3 thŷ pâr a 2 fflat yn ei lle, ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol i gerbydau yn yr Hen Ysgol, Bro Llewelyn, Llandegfan.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r rheini a nodir isod: -

1. Ydi polisïau'r cynllun datblygu yn cefnogi'r datblygiad?
2. Diogelwch y briffordd a draenio
3. A fyddai'n cael effaith ar fwynderau preswyl?
4. Yr effaith ar yr Adeiladau Rhestredig gerllaw

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 35 – Cadwraeth Natur
Polisi 41 - Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Tai
Polisi 49- Anheddau Diffinedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tir ar gyfer tai
Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol
Polisi D4 – Safle a Dyluniad
Polisi D20 – Disbyddion carthion
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN4 - Bioamrwywiaeth
Polisi HP2 – Dwysedd Tai
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi EN1 – Tirwedd
Polisi EN13 –Cadwraeth Adeiladau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – yn cefnogi'r cynllun diwygiedig mewn perthynas â dau fflat ac yn cefnogi sylwadau'r Adain Amgylchedd Adeiledig ynghylch y Tŷ Ffynnon Rhestredig.

Aelod Lleol (Lewis Davies) – yn cefnogi'r cais ar gyfer 5 annedd fforddiadwy yn Llandegfan.

Aelod Lleol (Carwyn Jones) – yn cefnogi'r cais gan fod angen tai fforddiadwy. Bydd y cynnig yn gwella'r safle.

Aelod Lleol (Alwyn Rowlands) - dim gwrthwynebiad

Iechyd yr Amgylchedd - cymeradwyaeth amodol ar dir llygredig.

Dŵr Cymru - cymeradwyaeth amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru - dim gwrthwynebiad

Adran Priffyrdd - cymeradwyaeth amodol

Adran Draenio - sylwadau

Swyddog Llwybrau Troed - sylwadau

Gwasanaeth Cynllunio Archaelegol Gwynedd - cymeradwyaeth amodol

Codwyd rhybuddion ger y safle, Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/1/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad 'roedd 3 llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law. Y prif resymau dros wrthwynebu oedd: -

- Colli adeilad rhestredig
- Effaith andwyol ar yr Adeiladau Rhestredig a gedwir
- Edrych drosodd / Colli preifatrwydd
- Effaith ar ddiogelwch y briffordd/ffyrdd
- Dwysedd annerbyniol y datblygiad
- Parcio
- Problemau draenio

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd: -

- Nid yw'r adeilad a gaiff ei ddymchwel yn adeilad rhestredig
- Cyflynwyd Asesiad o'r Effaith ar Dreftadaeth gyda'r cais. Mae Adain Amgylchedd Adeiledig y Cyngor wedi gwneud sylwadau na fydd y bwriad yn cael effaith negyddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos

- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn achosi digon o edrych drosodd i gyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r pellteroedd rhwng yr eiddo a'r tai cyfagos yn cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar agosrwydd datblygiadau.

- Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn fodlon gyda threfniadau parcio a mynediad.
- Mae Dŵr Cymru ac Adain Ddraenio'r Cyngor yn fodlon gyda'r trefniadau draenio a dŵr wyneb ar y safle gydag amodau wedi'u geirio'n briodol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais llawn yw hwn i ddymchwel yr ysgol bresennol, ynghyd â chodi 3 annedd pâr a 2 fflat yn ei lle, ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol i gerbydau yn yr Hen Ysgol, Bro Llewelyn, Llandegfan

1. Ydi polisïau'r cynllun datblygu yn cefnogi'r datblygiad?

Mae'r safle ym mhentref Llandegfan sy'n anheddiad diffiniedig o dan Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn lle caniateir tai o fewn y ffin ddatblygu. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu'r pentref fel y diffinnir hi dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygu nifer anghyfyngedig o blotiau. Cais yw hwn i ddymchwel yr hen ysgol a chodi 5 annedd. Mae'r safle wedi ei leoli ymysg datblygiadau preswyl sydd yno'n barod a chyflwynwyd y cais gan Gymdeithas Tai Clwyd Alun.

Tai Fforddiadwy – Mae Polisi HP7 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd - Tai Fforddiadwy - Angen am Dai - yn nodi y dylai ceisiadau am 5 neu fwy o anheddau mewn pentrefi geisio cynnwys darpariaeth bod 30% o'r unedau yn rhai fforddiadwy. Yn gyffredinol felly, byddai disgwyl i'r safle ddarparu 2 uned fforddiadwy fel cyfraniad i'r ddarpariaeth hon. Fodd bynnag, cafwyd ar ddeall y bydd y cais mewn gwirionedd yn sicrhau y bydd pob un o'r 5 yn unedau fforddiadwy ar gyfer pobl leol ac fe gytunir a llofnodir ymrwymiad unochrog i'r perwyl cyn i'r caniatâd gael ei ryddhau.

2. Diogelwch y briffordd a draenio

Mae polisïau FF11 a FF12 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1 a 26 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Argraffiad 9 Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) ar Drafnidiaeth, Safonau Parcio Ynys Môn (10/1994) a Pholisïau GP1 a TR10 yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad. Mynegwyd pryderon gan wrthwynebwyr am y fynedfa bresennol a pharcio. Fodd bynnag, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar yr amod y gosodir amodau ar y caniatâd.

Mae Dŵr Cymru ac Adain Ddraenio'r Cyngor wedi cadarnhau bod y draenio yn dderbyniol mewn egwyddor os gosodir amodau wedi'u geirio'n briodol gyda'r caniatâd.

3. A fyddai'n cael effaith ar fwynderau preswyl.

Materion Dylunio a Phreifatrwydd: Mae yna nifer o wahanol fathau o anheddau yng nghyffiniau'r safle. Ystyrir bod dyluniad yr anheddau newydd arfaethedig yn gydnaws â'r ardal ac na fyddant yn edrych allan o le. Mynegwyd pryderon y bydd y datblygiad yn arwain at edrych drosodd o ran eiddo cyfagos. Nid ystyrir y byddai'r tai newydd arfaethedig yn effeithio'n ormodol ar fwynderau cyfredol oherwydd y pellteroedd a chyfeiriadedd yr eiddo. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Amgylcheddau Trefol a Gwledig.

Mae plot 3 tua 16 metr o ddrychiad ochr y ganolfan gymunedol i'r de-orllewin o'r safle. Dywed y Canllawiau Cynllunio Atodol y dylai bod pellter o 12m at brif ddrychiad / drychiad ochr yr eiddo cyfagos ar y llawr gwaelod.

Mae Plot 1 wedi ei leoli 4.9 metr i ffwrdd o ffin stad Carreg Felin. Mae'r CCA yn nodi y dylai bod 2.5 metr rhwng drychiadau ochr a ffiniau

Mae plotiau 1, 2, a 3 wedi eu lleoli 9.8metr i ffwrdd o ffin ogledd-ddwyreiniol y safle. Mae'r CCA yn nodi y dylai bod pellter o 10.5 metr rhwng y prif ddrychiad ar y llawr gwaelod a'r ffin. Fodd bynnag, codir ffens 1.8 metr o uchder ar y ffin ogledd-ddwyreiniol.

Mae'r fflatiau ar blotiau 4 a 5 wedi eu lleoli 12 metr i ffwrdd o Ardd yr Hen Ysgol. Mae'r CCA yn nodi y dylai bod pellter o 12 metr at brif ddrychiadau / drychiadau ochr ar y llawr gwaelod.

Mae fflatiau 4 a 5 wedi eu lleoli 2.2 metr i ffwrdd o'r Tŷ Ysgol. Mae'r CCA yn datgan y dylai bod pellter o 3.5 metr rhwng drychiadau ochr. Fodd bynnag, 'roedd yr hen ysgol yn llawer agosach at y Tŷ Ysgol (0.9metr), felly ystyrir y byddai'r cynnig yn cael llai o effaith na'r adeilad gwreiddiol.

4. Effaith ar Adeiladau Rhestredig sydd gerllaw

Mae safle'r cais gerllaw dau adeilad rhestredig graddfa II; Hen Ysgol a Tŷ Ffynnon. Cyflynwyd Asesiad o'r Effaith ar y Dreftadaeth gyda'r cais.

Dywed Polisi 41 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y diogelir adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a'u lleoliadau rhag datblygiadau anghydnaws.

Dywed Adran 66 (1) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 y dylai'r awdurdod cynllunio lleol, neu'r Ysgrifennydd Gwladol fel y bo'n berthnasol, wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd cynllunio sy'n cael effaith ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo.

Ystyrir na ddylai'r cynnig gael effaith ar nodweddion arbennig yr adeiladau rhestredig cyfagos gan fod y datblygiad bellter derbyniol i ffwrdd o'r Hen Ysgol a'r Tŷ Ffynnon ac felly ni fydd yn cael effaith negyddol ar amgylchedd yr adeiladau rhestredig.

Ecoleg: Cynhaliwyd arolwg ecolegol o'r ddau adeilad ar y safle. Mae'r arolwg yn dangos nad oes ystlumod yn yr adeiladau ar hyn o bryd. Fodd bynnag, gwneir argymhellion arfer gorau.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisïau ac nid yw'r ymgyngoreion wedi codi unrhyw bryderon.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gydag amodau ac ar yr amod y llofnodir cytundeb unochrog ar gyfer 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) 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 budd diogelwch y briffordd

(03) Byddai'r Awdurdod Priffyrdd am i'r manylion isod gael eu cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo cyn cychwyn ar y gwaith a ganiateir yma. Cynllun Rheoli Traffig cynhwysfawr a chadarn yn cynnwys:-

i. **Parcio ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr**
ii. **Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau**

iii. **Storio offer a deunyddiau a ddefnyddiwyd i adeiladu'r dabtlygiad.**
iv. **Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**

v. **Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.**

Mae'n ofyniad cyfreithiol i gyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu a'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".

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

(04) Os deuir o hyd i unryw lygredd, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle a dylid ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig cyn y bydd unrhyw waith arall yn cael ei wneud.

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd.

(05) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, ac yn cynnwys asesiad o'r potensial i gael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr tir drwy ddulliau cynaliadwy. Wedi hynny bydd raid gweithredu'r cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb symud i fyw i'r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir ychwanegol gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na fydd llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(06) Rhaid cymeryd cofnod ffotograffig llawn o'r adeiladu yn unol a gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau. Rhaid I'r cofnod gael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cael ei roi ar adnau gyda'r Cofnodiadau Amgylchedd Henesyddol Rhanbarthol.

Rheswm: Sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau yr effeithir arnynt gan y cynigion a bod y cofnod ar gael i'r cyhoedd i ddibenion gwaith ymchwil ac i gyfeirio ato.

(07) Bydd y manylion llawn am y dull o ddraenio dŵr budur a dŵr wyneb yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd unrhyw waith yn dechrau.

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

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

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

(09) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 17C511.

Cynllun Lleoliad	**1.01 Rev B**	**22/11/16**
Cynllun Safle Arfaethedig	**1.03 Rev C**	**09/12/16**
Gosodiad Draenio	**16254/501**	**12/01/17**

Cynllun Draenio		**06/01/17**
Drychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig - Plotiau 1, 2 + 3	**2.01 Rev A**	**22/11/16**
Drychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig - Plotiau 4+5	**2.02 Rev B**	**22/11/16**
Arolwg Rhywogaethau a Warchodir	**Ecological Design Consultants**	**04/11/16**

Rheswm: I osgoi 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

Canllawiau Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 –
4.11 Hyrwyddo cynaliadwyedd trwy ddylunio da

Nodyn Cyngor_Technegol 12: Dylunio

CCA – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig

Adran 66(1) Deddf Cynllunio 1990 (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth)

12.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

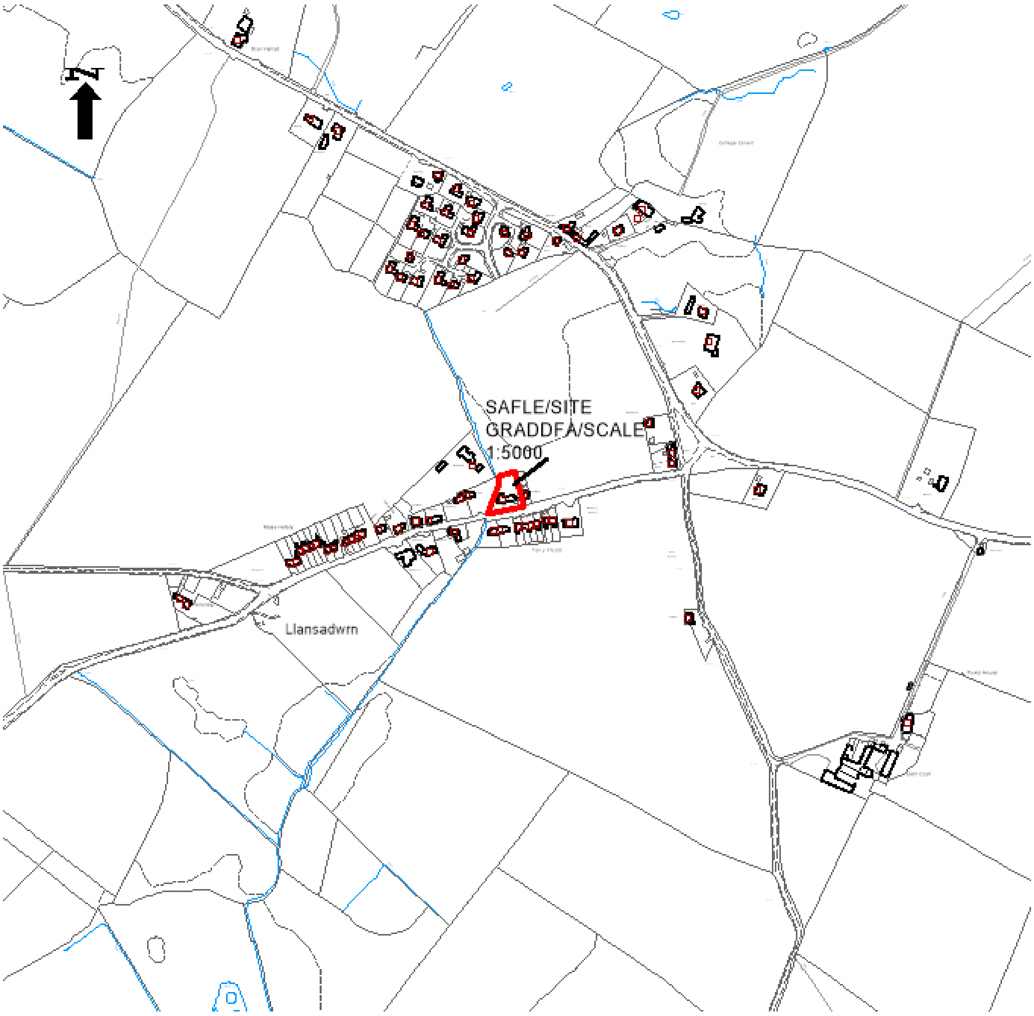
Rhif y Cais: **17C512** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Clwyd Alun Housing Association

Cais llawn ar gyfer dymchwel y neuadd gymuned, codi pedwar annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau yn / Full application for demolition of the community centre, the erection of four dwellings together with the construction of a vehicular access at

Neuadd Llansadwrn Hall, Llansadwrn



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

ae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi 4 annedd yng Nghanolfan Gymunedol, Llansadwrn.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllun datblygu perthnasol; diogelwch priffyrdd a draeniad; materion ecolegol, a fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 35 – Cadwraeth Natur
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Tai
Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tir ar gyfer tai
Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol
Polisi D4 – Safle a Dyluniad
Polisi D20 – Disbyddion carthion
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN4 - Bioamrwywiaeth
Polisi HP5 – Pentrefan a Chlwstwr Cefn Gwlad
Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymdeithas – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol – (Lewis Davies) – Cefnogi

Aelod Lleol (Carwyn Jones) – Cefnogi

Aelod Lleol (Alwyn Rowlands) – Dim ymateb

Dŵr Cymru – Cymeradwyaeth amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor safonol

Adran Briffyrdd – Cymeradwyaeth Amodol

Adran Ddraenio – Cymeradwyaeth Amodol

GAPS – Cymeradwyaeth Amodol

Rhoddwyd rhybuddion ger y safle. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/1/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 2 lythyr o wrthwynebiad wedi'u derbyn. Roedd y prif resymau am wrthwynebu fel â ganlyn:-

- Dylid darparu palmentydd yn nhu blaen safle'r cais
- Dylid cynnal arolwg ystlumod ar yr adeilad allanol gwreiddiol

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd

- Mae palmant bellach wedi'i ddarparu o flaen y safle.
- Mae arolwg ystlumod wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor yn fodlon â'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

17LPA639/CC – Gwelliannau i'r fynedfa bresennol yng Nghanolfan Llansadwrn, Llansadwrn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi 4 annedd newydd. Mae'r safle wedi'i leoli ymysg datblygiad preswyl presennol ac mae'r cais wedi'i gyflwyno gan Gymdeithas Tai Clwyd Alun.

Egwyddor y Datblygiad – Mae Llansadwrn wedi'i adnabod fel setliad rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun lleol Ynys Môn sydd fel arfer yn caniatáu i anheddau sengl gael eu hadeiladu o fewn neu ar gyrion y setliad. Yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, nodir Llansadwrn fel ardal Pentrefan a Chlwstwr fel y diffinnir hynny dan bolisi HP5 sy'n nodi y bydd anheddau sengl yn cael eu caniatáu ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd derbyniol eraill sy'n uniongyrchol gyfagos i'r rhan ddatblygedig o'r setliad.

Mae digon o le ar gyfer 4 annedd ar y llain hon. Ystyrir y cais fel yn mewnlenwi gan sy'n parchu'r patrwm o ddatblygiad ffryntiad. Er nad yw'n cydymffurfio yn gyfan gwbl â'r rhan o bolisi 50 sy'n ymwneud â phlotiau sengl (er y byddai petai'r ceisiadau wedi eu cyflwyno ar wahân), nid ystyrir y bydd niwed sylweddol yn codi o ganlyniad i gymeradwyo datblygiad 4 annedd fel mewnlenwad yn y lleoliad hwn.

Priffyrdd - Mae polisi FF11 a FF12 o Gynllun Strwythur Gwynedd sydd wedi'i fabwysiadu a Pholisi 1 a 26 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Rhifyn 9 Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Cludiant, Safonau Parcio Ynys Môn (10/994) a GP1 a TR10 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud â pharcio ac ystyriaethau mynediad. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais, gydag amodau. Bydd yr ymgeisydd yn darparu llwybr troed 1.8 metr o led ar hyd safle'r cais.

Draeniad - Mae adran ddraeniad y Cyngor wedi cadarnhau bod y systemau draenio yn ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor.

Materion Dylunio a Phreifatrwydd - Mae nifer o wahanol fathau o anheddau yn ardal y safle. Ystyrir bod dyluniad yr anheddau newydd arfaethedig yn cydweddu â'r ardal ac ni fyddant yn edrych allan o le. Nid ystyrir y bydd yr anheddau newydd yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau presennol o ganlyniad i bellter a chyfeiriadedd yr eiddo.

Ecoleg - Mae arolwg ecolegol wedi'i gynnal ar yr adeilad. Mae'r arolwg yn dynodi nad oes ystlumod yn yr adeilad ar hyn o bryd. Fodd bynnag, gwneir argymhellion arferion gorau.

7. Casgliad

Ystyrir y cynnig yn safle mewnlenwi a fyddai'n parchu patrwm y datblygiad yn yr ardal. Mae Polisi 50 yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn gyffredinol ond yn cael ei roi ar gyfer 'anheddau sengl', fodd bynnag, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad ffisegol neu gymdeithasol yr ardal.

8. Argymhelliad

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

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

Rheswm: Er budd 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 budd diogelwch y briffordd

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(06) 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 budd diogelwch y brifffordd

(07) Byddai'r Awdurdod Priffyrdd am i'r manylion isod gael eu cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo cyn cychwyn ar y gwaith a ganiateir yma.
Cynllun Rheoli Traffig cynhwysfawr a chadarn yn cynnwys:-

i. **Parcio ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr**
ii. **Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau**

iii. **Storio offer a deunyddiau a ddefnyddiwyd i adeiladu'r dabtlygiad**
iv. **Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**
v. **Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.**

Mae'n ofyniad cyfreithiol i gyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu a'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".

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

(08) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

Rheswm: Er budd diogelwch y brifffordd

(09) O fewn mis o gychwyn defnyddio'r fynedfa a ganiateir yma am y tro cyntaf, bydd y fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei chau'n barhaol a bydd terfyn y brifffordd yn cael ei adfer yn unol â'r manylion sydd i'w cytuno arnynt yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd diogelwch y brifffordd

(10) **Bydd llwybr troed 1.8 metr o led i gerddwyr yn cael ei adeiladu ar hyd holl ffryntiad y safle ger y brifffordd gyhoeddus. Bydd manylion y dyluniad a gwneuthuriad y llwybr troed yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig cyn y bydd unrhyw waith arall yn dechrau ar weddill y datblygiad. Bydd y llwybr troed yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo cyn y bydd unrhyw un yn byw mewn unrhyw annedd a gymeradwywyd yma.**

Rheswm: Er budd diogelwch y brifffordd

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd mesurau yn eu lle i sicrhau bod y ffyrdd mynediad a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw'n unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw yn cynnwys trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy ei oes.

Rheswm: Er budd diogelwch y brifffordd

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

Rheswm: Er mwyn osgoi gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd yn achosi niwed i drigolion presennol neu'r amgylchedd ac i asedau Dŵr Cymru.

(13) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig gyda'r lleoliad bras yn cael ei farcio ar y Cofnod Carthffos Gyhoeddus Statudol cysylltiedig. O dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Dŵr Cymru Welsh Water hawliau mynediad at ei gyfarpar ar bob adeg. Rhaid i unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys codi neu ostwng lefel y tir) fod o fewn 3 medr i llinell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanrwydd y (garthffos/carthffosydd) gyhoeddus ac er mwyn osgoi difrod iddi/iddynt, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(14) Ni fydd y datblygiad a ganiateir yma yn dechrau tan y bydd arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi'i gynnal yn unol â Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau a'r arolwg a gyflwynwyd i ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y cedwir cofnod digonol o'r holl strwythurau yr effeithir arnynt gan y cynigion a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus ar gyfer y dyfodol ac ymchwil.

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

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

(15) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 17C512.

Cynllun Lleoliad	**1.01**	**25/10/16**
Cynllun Safle Arfaethedig	**103B**	**16/12/16**
Edrychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig Plot 3 & 4	**2.02D**	**16/12/16**
Edrychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig Plot 1 & 2	**2.01B**	**16/12/16**
Cynllun Draenio		**16/12/16**

Rheswm: I osgoi amhaeaeth.

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

Arweiniad Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9 – 4.11 Hyrwyddo cynaliadwyedd drwy ddyluniad da

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

SPG – Yr Arweiniad Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig

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

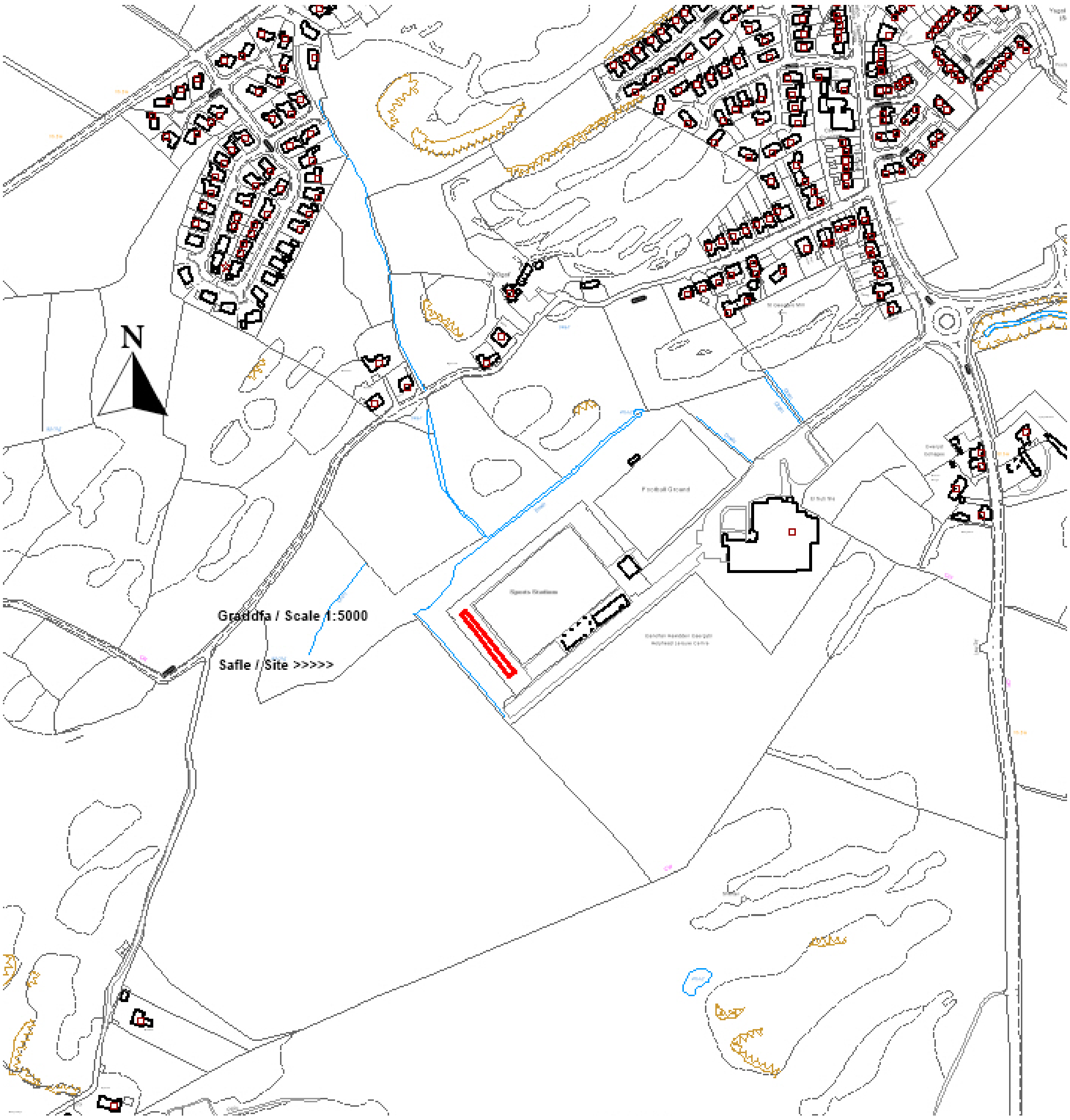
Rhif y Cais: **19C845K** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Richard Parry

Cais llawn ar gyfer codi ardal sefyll 65m o hyd wedi'i gysgodi i wylwyr yn / Full application for the erection of a 65m covered spectator standing area at

Holyhead Hotspur Football Club, Canolfan Hamdden Caergybi/Holyhead Leisure Centre



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (AL)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais gan yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Safle'r cais yw cae pêl-droed Holyhead Hotspur ger Canolfan Hamdden Caergybi. Mae'r cais yn un i godi llecyn newydd wedi ei orchuddio lle gall gwylwyr sefyll.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran ei effaith ar eiddo cyfagos a'u mwynderau.

3. Brif Bolisïau

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

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

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

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 03/02/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C845 – Lleoli cysgodfan newydd i wylwyr yn y New Oval, Canolfan Hamdden Caergybi – Cymeradwywyd ar 04/03/2004

19C845A – Newid defnydd tir ar gyfer lleoli adeilad parod i'w ddefnyddio fel tŷ clwb yn y Ganolfan Hamdden yng Nghaergybi. Cymeradwywyd ar 27/07/2006

19C845B – Codi ystafell ffisiotherapi dan stand y gwylwyr yn yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi. Cymeradwywyd ar 14/04/2008

19C845C – Cadw'r gwaith altro ac ehangu a wnaed yn y Tŷ Clwb, Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi. Cymeradwywyd ar 16/01/2009

19C845D – Cais i godi lle sefyll i wylwyr yng Nghanolfan Hamdden Caergybi, Kingsland, Caergybi. Cymeradwywyd ar 08/04/2010

19C845E – Cais i amrywio amod (01) ar ganiatâd cynllunio 19C845A i ganiatáu estyniad i'r cyfnod ar gyfer lleoli'r tŷ clwb yn Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Kingsland, Caergybi. Cymeradwywyd ar 16/08/2011

19B845F - Cais i amrywio amod (01) ar ganiatâd cynllunio 19C845C i ganiatáu estyniad i'r cyfnod ar gyfer lleoli'r tŷ clwb yn Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Kingsland, Caergybi. Cymeradwywyd ar 16/08/2011

19C845G – Cais ôl-ddyddiedig i gadw'r estyniad i'r tŷ clwb yn nhŷ clwb Holyhead Hotspurs, Caergybi. Cymeradwywyd ar 22/01/2013.

19C845H – Cais llawn i leoli portacabin ar y safle i'w ddefnyddio fel siop gwerthu deunydd marchnata'r clwb pêl-droed yn Nhŷ Clwb Holyhead Hotspurs, Caergybi. Cymeradwywyd ar 04/08/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i godi llecyn sefyll newydd wedi ei orchuddio ym mhen de-orllewinol y cae pêl-droed. Bydd y strwythur 65m o hyd a 2.8m o uchder a bydd wedi ei wneuthur o ddalennau dur proffil bocs. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol. Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau neu ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cais yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Felly, yn fy marn i, dylid ei ganiatáu gydag amodau ac ar yr amod na ddaw unrhyw sylwadau anffafriol i law yn dilyn rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd ar y 19/12/2016 o dan cais cynllunio rhif 19C845K.

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
1357-A3-01	**19/12/2016**	**Cynllun lleoliad a safle**
1357-A1-02	**19/12/2016**	**Drychiad arfaethedig**

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.

12.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

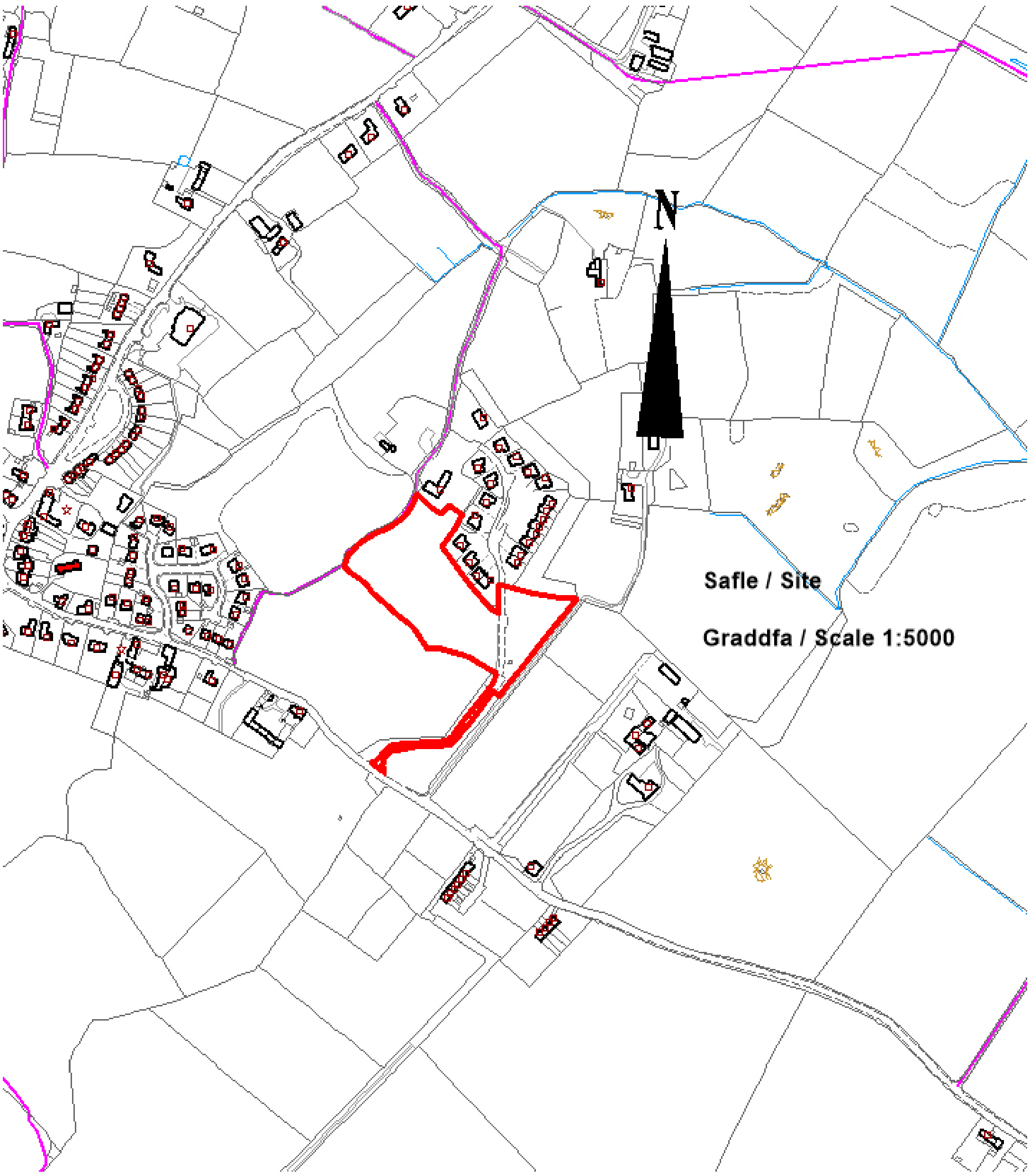
Rhif y Cais: **21C58H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Geoff Green

Cais llawn ar gyfer codi 10 unedau gwyliau ychwanegol yn / Full application for the erection of 10 additional holiday units at

Parc Eurach,Llanddaniel Fab



Pwyllgor Cynllunio:

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 Hywel E Jones.

1. Y Safle a'r Cynnig

Bwriedir adeiladu 10 o unedau gwyliau o safon uchel ynghyd â chreu llyn a gwaith plannu cysylltiedig.

Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Llanddaniel wrth ymyl Parc Gwyliau Parc Eurach.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y datblygiad a materion
cynaliadwyedd
Tirwedd
Priffyrdd
Mwynderau preswyl
Materion technegol

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1: Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth
Polisi CH1 Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth
Polisi CH2 Llety Gwyliau Ansawdd Uchel
Polisi D3 Tirwedd
Polisi D4 Safle a Dyluniad
Polisi D29 Dyluniad
Polisi D32 Tirlunio
Polisi FF12 Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 2 Swyddi Newydd
Polisi 8 Llety Gwyliau
Polisi 26 Safonau Parcio
Polisi 31 Tirwedd
Polisi 42 Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd)
Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi TR10 Safonau Parcio
Polisi TO2 Llety Gwyliau
Polisi EN1Cymeriad Tirwedd
Polisi EN4 Bioamrywiaeth

Polisi SG4 Cael Gwared ar Garthion
Polisi SG6 Arllwys Dŵr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)

NCT 12 Dylunio
NCT 13 Twristiaeth
NCT 18 Cludiant

CCA Llety Gwyliau
CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, Y Cynghorydd H. Jones: Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor

Cyngor Cymuned: Gwrthwynebu, yn ystyried nad yw'r parc cyfredol wedi cadw at ei amodau gwreiddiol

Priffyrdd: Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau yn gofyn am eglurhad

Dŵr Cymru: Amodau

Mae'r cais wedi'i hysbysebu dair gwaith.

Yn dilyn ail ymgynghori pan newidiwyd y cynllun i 10 uned, cafwyd 27 o lythyrau. Dylid nodi bod rhai pobl wedi ysgrifennu fwy nag unwaith. Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

i. Mae ein heiddo 40m i ffwrdd a byddwn yn colli preifatrwydd ac yn cael llifogydd
ii. Mae'r safle y tu allan i'r pentref
iii. Ymddengys bod y parc gwreiddiol ar gyfer tai cyffredinol
iv. Byddai'n achosi problemau traffig
v. Llyn yn bryder ychwanegol o ran llifogydd
vi. Mae'r cyfadeilad cyfredol yn cael ei reoli'n wael
vii. Pa sicrwydd sydd na fydd y rhain yn dai cyffredinol
viii. Ni fydd y safle'n cael ei sgrinio
ix. Pwy fydd yn atgyweirio'r difrod (mater preifat)
x. Cwestiynau am y trydan a'r orsaf bwmpio (mater preifat)
xi. Pryderon am agosrwydd llwybr troed
xii. Dylid symud y groesfan i gerddwyr a'r daith gerdded natur
xiii. Bydd cerddwyr yn lleihau preifatrwydd
xiv. Gall fod difrod i wasanaethau gan wreiddiau coed a blannir
xv. Dim lle chwarae i blant
xvi. Ychydig o alw yn Llanddaniel
xvii. Unedau ddim yn gweddu
xviii. Pwmp carthion yn gweithredu ar ei gapasiti llawn
xix. Materion edrych drosodd
xx. Dim palmant i ysgolion ac ati

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Rhoddwyd caniatâd ar gyfer y parc gwyliau cyfagos yn 2002.
Cymeradwywyd y cais diweddaraf ym mis Hydref 2010. 'Roedd hyn yn caniatáu defnyddio'r unedau trwy'r flwyddyn, ond dim ond i ddibenion gwyliau ac nid fel prif breswylfa.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu a materion cynaliadwyedd

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu creu llety gwyliau a gwella cyfleusterau twristiaeth. Mae polisïau'r Cynllun Datblygu hefyd yn ceisio gwarchod y tirlun a mwynderau lleol. Rhaid pwyso a mesur y cynnig yn erbyn yr holl bolisïau cynllunio perthnasol er mwyn ystyried a yw'n dderbyniol a rhaid bod yn gytbwys wrth benderfynu ar y cais.

Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad yn union wrth ymyl Pentref Gwyliau Parc Eurach sy'n cynnwys 20 uned. Mae wedi ei leoli tua 80m o anheddiad Llanddaniel ac mae llwybr cyhoeddus sy'n darparu mynediad uniongyrchol oddi ar y ffordd.

Mae gan bentref Llanddaniel ei hun gysylltiadau da i'r rhwydweithiau cludiant cyhoeddus ac mae gwasanaethau bws ar gael i leoliadau eraill megis Bangor, Llangefni a thu hwnt. Ar ben hynny, taith fer yw hi ar fws i Lanfair PG lle gellir dal trên ar rwydwaith trenau Gogledd Cymru.

Mae'r safle hefyd yn agos at lwybr beicio swyddogol.

Mae'n amlwg na fydd y defnyddwyr yr unedau gwyliau yn gwbl ddibynnol ar geir preifat. Ceir mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus yn hawdd ar droed ac, o ystyried lefel y drafnidiaeth gyhoeddus sydd ar gael, ystyrir bod y safle yn gynaliadwy o ran trafnidiaeth.

Tirwedd

Mae'r safle union wrth ymyl y Pentref Gwyliau a gellir ei weld ochr yn ochr ag ef ac anheddiad Llanddaniel.

Er gwaethaf yr uchod, bwriedir gwneud gwaith plannu sylweddol a darparu llyn ac ardal goediog gyda thaith gerdded natur drwyddi. Ystyrir y bydd hyn nid yn unig yn gwella lleoliad y cynigion ond hefyd y datblygiad sydd yno eisoes a'r lleoliad.

Ar ben hynny, ystyrir bod ansawdd yr adeiladwaith yn briodol yn y lleoliad hwn, sef pren, llechi a rendr.

Priffyrdd

Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynllun ac mae'n awgrymu amodau.

Mwynderau preswyl

O ystyried y pellter oddi wrth eiddo preswyl cyfagos, nid ystyrir y bydd y cynigion yn cael unrhyw effaith negyddol ar fwynderau deiliaid yr eiddo hynny.

Materion technegol

Er y cafwyd sylwadau yn wreiddiol am lifogydd a draenio, ystyrir y gellir draenio'r safle'n briodol. Dros y blynyddoedd mae'r ymgeisydd wedi gwella'r isadeiledd i atal unrhyw broblemau draenio, gan ddatgan;

"Surface water. When we purchased the site there was no effective surface water solution to deal with storm surges. (There was a lagoon in the middle of phase one but it wasn't connected and didn't have a restrictor or a swale) We had a system built that restricts the flow and when necessary diverts the excess into the new swale (designed by EWP Colwyn Bay) thus protecting the land

downhill from saturation. The cost of the scheme including the reconfiguration of the drainage system was circa £41,000.

Foul: This was and is a pumped system from a tank. When we purchased the original site it did work but not consistently well. To remedy the issues we had it cleaned and replaced the pumps with ones that had a capacity to pump a more than adequate amount of sewage.

Going forward: The advice we have had is that the critical factor with the foul sewage system is the capability of the pumps rather than the capacity of the chamber. The other important factor to take account of is that the pumps should be maintained regularly in a preventive regime rather than waiting for them to break down. It is of critical importance that the adjacent watercourse isn't polluted. It would be our intention to put this in place regardless of whether any existing arrangement is in place."

Mae Dŵr Cymru wedi awgrymu amodau safonol mewn perthynas â'r datblygiad ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn dweud bod digon o le yn yr isadeiledd carthffosiaeth ar y safle ar gyfer y llwyth ychwanegol a chan fod y safle o fewn ardal â charthffosiaeth gyhoeddus dylai'r cysylltiad fod i'r brif system garthffosiaeth

Gan fod yr egwyddor yn cael ei derbyn ystyrir ei bod yn briodol gosod amod gydag unrhyw benderfyniad fel yr argymhellir gan ymgyngoreion.

7. Casgliad

Ystyrir y bydd y datblygiad yn cael ei leoli mewn lle cynaliadwy nad yw'n gwbl ddibynnol ar ddefnyddio cerbydau modur preifat. Bydd y datblygiad ynghlwm wrth y pentref gwyliau sydd yno ar hyn o bryd a bydd y gwaith plannu cysylltiedig yn gwella ymddangosiad y lleoliad.

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu ar gyfer llety gwyliau o safon uchel ar yr amod nad ydynt yn gwrthdaro â pholisïau neu gyngor arall. Y farn gytbwys yma yw y gellir cymeradwyo'r datblygiad heb achosi niwed i unrhyw fuddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig ac, yn wir, croesewir y cyfraniad cadarnhaol i economi'r ynys.

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 defnyddio'r unedau a ganiateir drwy hyn i ddibenion gwyliau yn unig ac nid fel prif breswylfa. Rhaid i'r perchennog gadw cofrestr gyfredol o bawb fydd yn defnyddio'r unedau gwyliau.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Rhaid cytuno ar gynllun tirlunio'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y gwaith datblygu ar y safle. Bydd y cynllun yn cynnwys rhaglen gynnal a chadw 15 mlynedd ar gyfer plannu, gan gynnwys plannu o'r newydd, tynnu a chael gwared ar ffyn, rheoli chwyn, tocio a theneuo am gyfnod o 15 mlynedd. Bydd raid gweithredu'r cynllun yn llawn cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r unedau a bydd raid hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ysgrifenedig ei fod wedi ei gwblhau a thrwy hynny gychwyn y rhaglen gynnal a chadw.

Rheswm: Er budd mwynderau**.**

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

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

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

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

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

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

(07) Ni chaniateir gosod strwythur o fewn 3 metr i llinell ganol y brif bibell ddŵr. Felly rhaid lleoli a marcio llinell y bibell yn gywir yn gynnar yn y gwaith fel bod y datblygwr neu eraill yn deall yn glir y terfynau y maent wedi'u cyfyngu iddynt o ran cyfarpar y Cwmni. Gellir gwneud trefniadau i staff y cwmni ddangos a marcio prif bibellau dŵr o'r fath ar gais y datblygwr.

Rheswm:

(08) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Yn unol â'r gyfraith, mae'n rhaid cyflwyno rhybudd llwythi anghyffredin i'r Heddlu ac i Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003.

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59, Ddeddf Priffyrdd 1980 - "Adennill treuliau oherwydd traffig anghyffredin" - i adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r brifffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

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

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

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

(10) 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.

(11) Bydd raid i fanylion llawn am y dull o ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb fod wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(12) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd raid cytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol fanylion am gynllun rheoli a chynnal addas er mwyn gweithredu'r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(13) Rhaid gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma yn unol â'r cynlluniau:

Cynllun safle D117/04/c
Drychiadau D117/07

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.

12.6 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

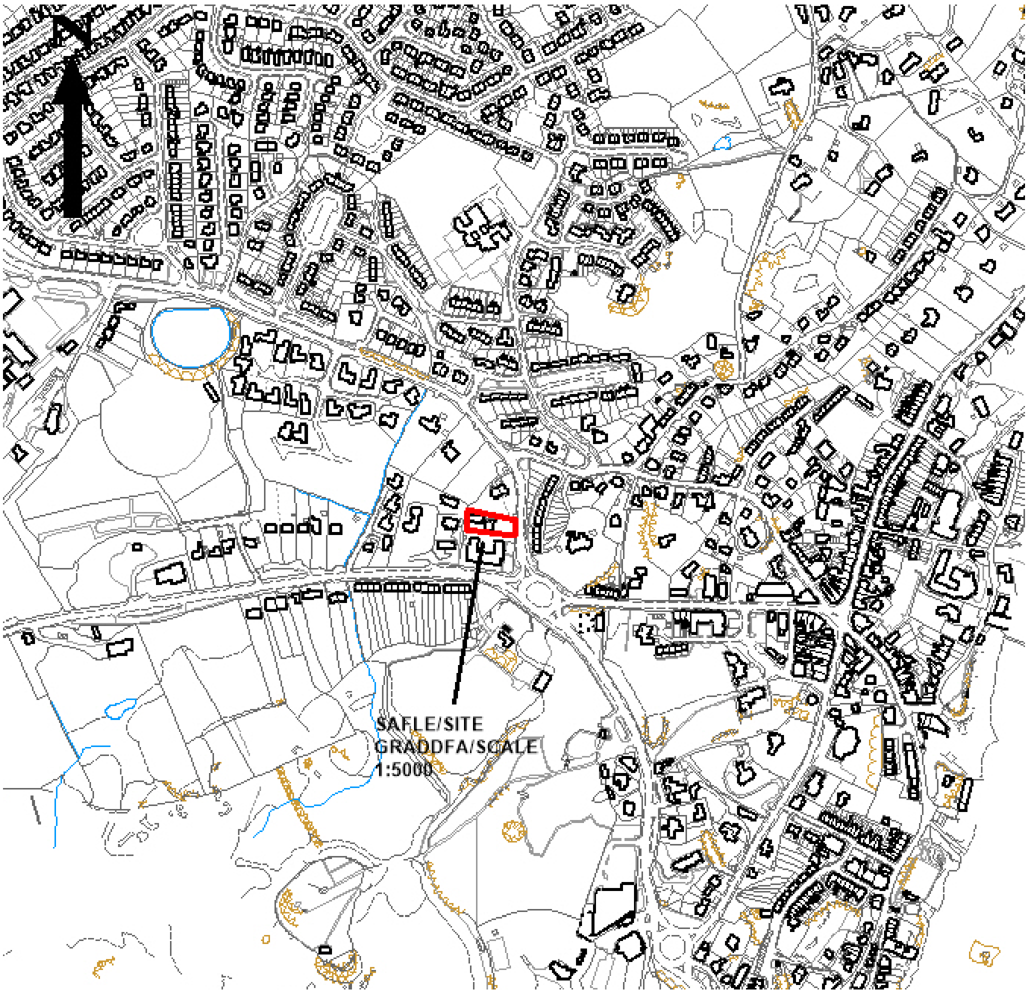
Rhif y Cais: **39LPA1014B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways, Waste & Property)

Cais amlinellol ar gyfer codi dau annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar yr hen safle / Outline application for the erection of two dwellings with all matters reserved on land at the former

Ysgol Feithrin/Nursery School, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn un ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais amlinellol ar gyfer codi 2 annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw ar gyfer codi anheddau tai pâr yn yr hen Feithrinfa, Porthaethwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Gellir nodi'r prif faterion fel â ganlyn:-

1. A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllun datblygu.
2. Diogelwch Priffyrdd a Draeniad
3. A fyddai amwynderau preswyl yn cael eu heffeithio
4. Effaith ar Adeiladau Rhestredig cyfagos

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tir ar gyfer tai
Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol
Polisi D4 – Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 41 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 – Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 –Cymeriad Tirwedd
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi HP3 – Canolfannau Eilaidd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adran Briffyrdd – Cymeradwyaeth Amodol

Adran Ddraenio – Sylwadau Sylfaenol

Dŵr Cymru – Cymeradwyaeth Amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor Safonol

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos hysbysiad ar y safle ac yn ogystal, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Cafodd y cais hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y safle'n agos at yr Adeilad Rhestredig cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 1 Chwefror, 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39LPA1014/CC – Rhybudd ymlaen llaw o o'r bwriad i ddymchweliad dau adeilad yn yr Hen Ysgol Gynradd, Porthaethwy – Tynnwyd yn ôl 25/11/15.

39LPA1014A/CC – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer dymchwel adeiladau ar dir yr Hen Ysgol Gynradd, Porthaethwy – Datblygiad a Ganiatawyd 04/08/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

1. Yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllun datblygu

Mae Porthaethwy wedi ei adnabod fel Anheddiad Diffiniedig o dan Bolisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn sy'n golygu y gellir codi tai newydd o fewn y ffin ddatblygu. Mae'r safle wedi'i nodi fel Canolfan Uwchradd ym Mholisi HP3 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r cynnig yn gais amlinellol ar gyfer codi 2 annedd a fydd yn dai pâr gyda'r holl faterion wedi'u cadw yn ôl.

2. Diogelwch Priffyrdd a Draenio

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau bod y datblygiad yn dderbyniol gydag amodau wedi'u geirio'n briodol.

Nid yw Dŵr Cymru yn gwrthwynebu'r cynnig ac maent wedi gwneud cais i amod gael ei osod ar y caniatâd er mwyn darparu manylion pellach am ddŵr budur a dŵr wyneb.

3. A fyddai amwynderau preswyl yn cael eu heffeithio arnynt

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Gwledig a Dinesig yn rhoi arweiniad ar bellteroedd rhwng anheddau i erddi preifat a sicrhau golygfa ddigonol o ffenestri. O ganlyniad i'r pellteroedd hyn, ni ragwelir y bydd yr anheddau arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos.

Bydd drychiad cefn yr eiddo newydd arfaethedig wedi'i leoli 13 metr i ffwrdd o derfyn cefn y safle. Mae'r Arweiniad Cynllunio Atodol yn nodi y dylai'r datblygiad, o'r Prif Lawr Gwaelod i'r terfyn fod yn bellter o 10.5 metr.

Bydd pellter o 2 fetr o ddrychiad ochr y terfyn. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi y dylid sicrhau 2.5 metr o ddrychiad ochr i'r terfyn. Fodd bynnag, o ganlyniad i'r pellter i'r eiddo y cyfeirir ato fel Cornelyn a Safle'r Hen Ysgol ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr amwynder sy'n cael ei fwynhau gan yr eiddo hynny ar hyn o bryd.

Effaith ar yr Adeiladau Rhestredig cyfagos

Mae safle'r cais yn ardal adeilad rhestredig cyfagos.

Mae Polisi 41 o Gynllun a Pholisi Lleol Ynys Môn EN13 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn nodi y bydd adeiladau o ddiddordeb hanesyddol a'u lleoliadau yn cael eu gwarchod rhag datblygiadau nad ydynt yn rhai sympathetig.

Mae Adran 66(1) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Gwarchodaeth) 1990 yn nodi, wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, y bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu, yn ôl yr angen, yr Ysgrifennydd Gwladol, yn rhoi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion sydd o ddiddordeb pensaernïol arbennig neu sydd o ddiddordeb hanesyddol.

Ystyrir na ddylai'r cynnig gael effaith ar nodweddion arbennig yr adeilad rhestredig cyfagos o ganlyniad i'r gwahaniad o ran pellter a phlannu tirlunio.

7. Casgliad

Ystyrir y cynnig yn dderbyniol o ran polisi. Ni ddylai'r cynnig gael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos na nodweddion arbennig yr adeilad rhestredig cyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, dyluniad, gwedd allanol yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.

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

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

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

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 199

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

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

(05) 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 fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(**06) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun amgaeëdig HMTPA fig, 1 ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.**

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

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

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

(08) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

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

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

(10) 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.

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

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

(12) Byddai'r Awdurdod Priffyrdd am i'r manylion isod gael eu cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo cyn cychwyn ar y gwaith a ganiateir yma. Caniatáu'r datblygiad gydag amodau. Cynllun Rheoli Traffig cynhwysfawr a chadarn yn cynnwys:-

i. Parcio ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau

iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddiwyd i adeiladu'r dabtlygiad.
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.

Mae'n ofyniad cyfreithiol i gyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu a'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".

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

(13) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno a'i gadarnhau yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun fel arfer yn darparu ar gyfer gwarediad dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir ac yn cynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir drwy ddulliau cynaliadwy. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwyir cyn i unrhyw un symud i fyw yn y datblygiad ac ni fydd unrhyw ddŵr budr pellach, dŵr wyneb na draeniad tir yn cael ei ganiatáu i gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn osgoi gormod o ddŵr rhag llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion a sicrhau nad oes unrhyw lygredd nac effaith ar yr amgylchedd.

(14) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 39LPA1014B/CC.

Cynllun Bloc Arfaethedig	**15/12/2016**
Cynllun Lleoliad	**15/12/2016**

Reason: For the avoidance of doubt.

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

Canllawiau Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9 – 4.11 Hyrwyddo cynaliadwyedd drwy ddyluniad da 6.4.9 a 6.5.11

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

SPG - Y Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cylchlythyr Swyddfa Gymreig 61/96

Adran 66(1) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Gwarchodaeth) 1990.

12.7 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

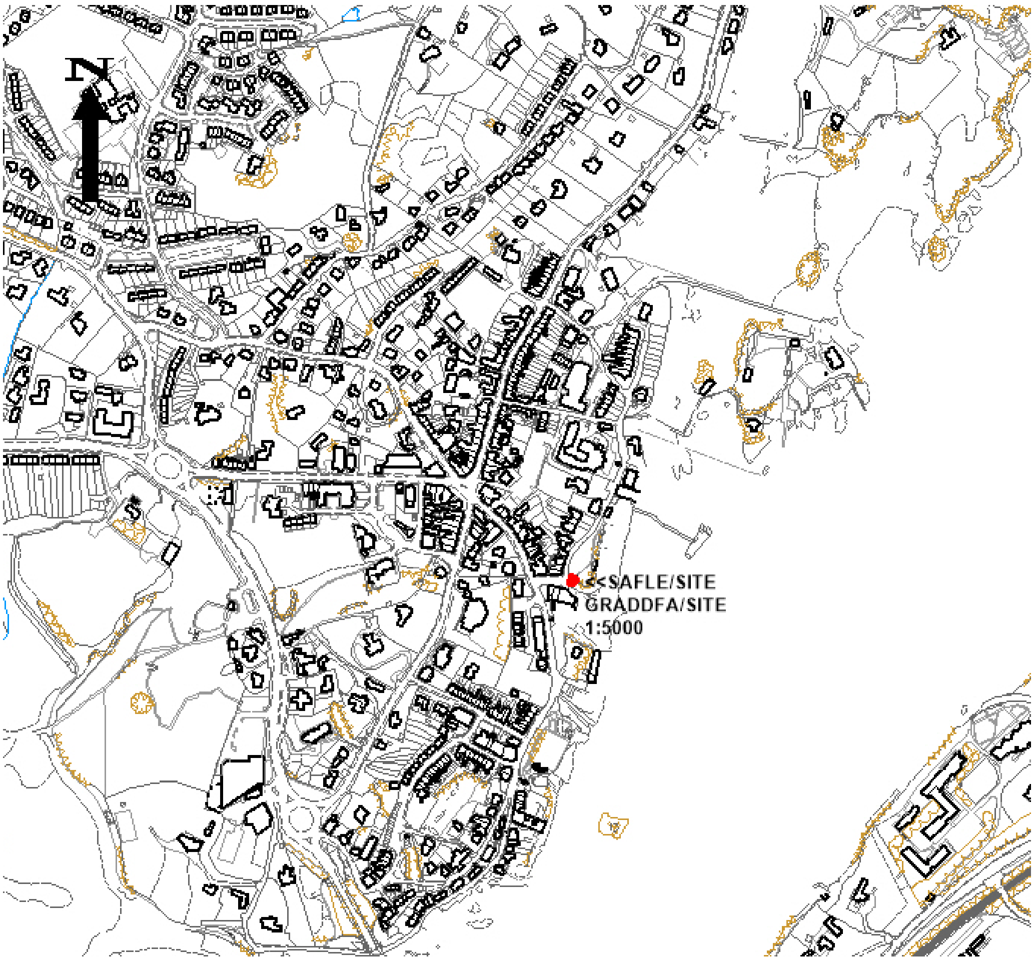
Rhif y Cais: **39C295B/LB** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Red Boat Beaumaris

Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwneud gwaith trwsio yn / Listed Building Consent for repairs to the

Pier Booking Office, Ffordd Cynan/St. Georges Road, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DB)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog yr adeilad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am ganiatâd adeilad rhestredig i wneud gwaith trwsio ar Swyddfa Docynnau'r Pier, Porthaethwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol y mae angen rhoi sylw iddynt yw'r dyluniad a'r effaith ar yr Adeilad Rhestredig (Gradd II) ac Ardal Gadwraeth Porthaethwy.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 40 - Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad

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

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Alun Mummery) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Meirion Jones) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Jim Evans) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Amgylchedd Adeiledig - Cefnogi

Y Gymdeithas Fictoraidd - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Gymdeithas er Diogelu Adeiladau Hynafol - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngor ar gyfer Archeoleg Prydeinig - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Grŵp Sioraidd - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Comisiwn Brenhinol ar Henebion Hynafol a Hanesyddol Cymru - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Gymdeithas Henebion - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Hysbysebwyd y cais trwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennnu at breswylwyr cyfagos a gosod hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23/12/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau o wrthwynebiad wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C295/LB - Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer newidiadau i The Gate House, Pier San Siôr, Porthaethwy. Cymeradwywyd 12/10/1999

39C295A/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer codi plac llechen yn The Gate House, Pier San Siôr, Porthaethwy. Cymeradwywyd 09/01/2001.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i wneud gwaith i atgyweirio ffabrig mewnol yr adeilad (gosod byrddau weyroc yn lle lloriau leino, gwaith trwsio ffenestri a gorffeniad gwyn golch cerrig a chalch yn lle plastrfwrdd mewnol) ynghyd â gosod cyflenwad trydan yn Swyddfa Docynnau'r Pier, Porthaethwy.

Bydd y rhan fwyaf o'r gwaith yn cael ei wneud y tu mewn i'r adeilad ac nid yw'r Adran Amgylchedd Adeiledig yn ystyried y byddai'r cynnig yn andwyol i'r Adeilad Rhestredig na'r ardal ddynodedig.

Oherwydd lleoliad yr adeilad, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at unrhyw effaith negyddol ar fwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi gan y bydd y gwaith atgyweirio yn gwella'r tu mewn i'r adeilad, heb niweidio mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

Rheswm: cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02)Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn gwbl unol â'r manylion a'r cynlluniau o dan gais cynllunio rhif 39C295B/LB.

Lluniad	**Dyddiad derbyn**	**Disgrifiad o'r Cynllun**
428.01	**22/11/16**	**Cynllun Lleoliad**

428.03	**22/11/16**	**Drychiadau cyfredol**
428.04	**22/11/16**	**Drychiadau cyfredol**
428.02	**22/11/16**	**Cynllun Llawr Gwaelod a Chroestoriad - cyfredol**
428.05	**22/11/16**	**Cynllun Llawr Gwaelod a Chroestoriad - arfaethedig**
428.06	**22/11/16**	**Drychiadau arfaethedig**
428.07	**22/11/16**	**Drychiadau arfaethedig**
QAS 229288	**22/11/16**	**Cynllun Gosod Trydan**
	22/11/16	**Datganiad Dylunio a Mynediad**

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

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Argraffiad

12.8 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

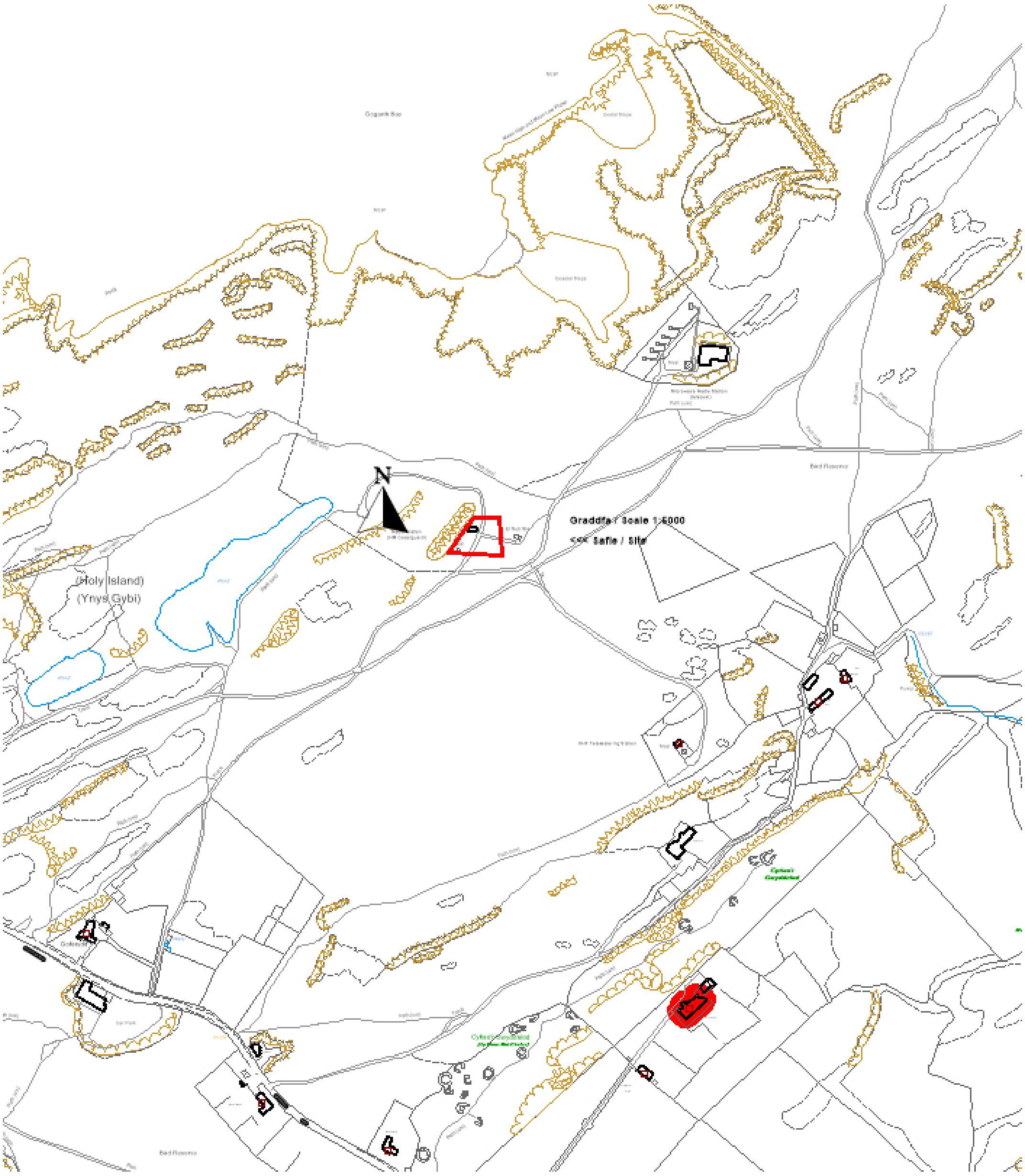
Rhif y Cais: **46C570** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Maritime and Coastguard Agency

Cais llawn ar gyfer dymchwel mast presennol a chodi mast newydd 25m ar dir yn / Full application for the demolition of existing mast and erection of new 25m mast on land at

Mast Cysylltiadau/Communications Mast, Ynys Lawd/South Stack, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae wnelo'r cais hwn â thir sydd ym meddiant y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir safle'r cais ar rostir i'r dwyrain o Ynys Lawd ac ar hyn o bryd, mae arno fast 22m o uchder, llecynnau caled ac adeilad ategol wedi ei wneud o frics ac arno do llechi.

Mae'r cais yn un i godi mast 25m newydd ac isadeiledd cysylltiedig ar gyfer yr Asiantaeth Arforol a Gwylwyr y Glannau ar safle cyfagos yn lle'r strwythur cyfredol. Bydd y strwythur cyfredol yn parhau i gael ei ddefnyddio tan fydd y mast newydd yn weithredol er mwyn sicrhau gwasanaeth argyfwng parhaus. Unwaith y bydd y mast newydd yn weithredol, bydd yr hen un yn cael ei dynnu o'i gilydd a'i symud o'r safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Effeithiau ar y tirlun ac effeithiau gweledol ac ecolegol gan gynnwys rhoi ystyriaeth i Reoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac ati) 1994.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – AHNE
Polisi 33 – Tirlunio
Polisi 39 – Safleoedd Archeolegol
Polisi 46 - Telegyfathrebu

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 – AHNE
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad
Polisi D9 – Ardaloedd o Amgylchedd Sensitif
Polisi D15 – Archeolegol

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 - Polisi Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Polisi EN2 – AHNE
Policy EN4 – Bioamrywiaeth
Policy EN5 – Safleoedd Rhyngwladol
Policy EN6 – Safleoedd Cenedlaethol
Policy EN12 – Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol
Policy EP14 – Seilwaith Telathrebu

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth
NCT 19: Telathrebu

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Heb ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyng T Ll Hughes – Wedi ei ddirprwyo i swyddogion

Y Cyng D R Thomas – Heb ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyng J Evans – Heb ymateb i'r ymgynghoriad

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Angen mwy o wybodaeth fel y gellir cynnal ymarferol sgrinio HRA mewn perthynas â brain coesgoch ac mewn perthynas â thynnu'r strwythur presennol o'i gilydd mewn modd a fydd yn osgoi difrodi cynefinoedd; wedi cael manylion ychwanegol ac wedi sgrinio'r effeithiau sylweddol.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Pryderon sylweddol ac wedi gofyn am fanylion ychwanegol; gofynnwyd am Gynllun o'r Dull Adeiladu er mwyn cwblhau'r ymarfer sgrinio HRA; ar y cyfarfod safle a gafwyd; graddfa'r gwaith a'r dulliau y cytunwyd arnynt.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dylid gosod goleuadau i rybuddio awyrennau a hynny er budd diogelwch wrth hedfan

Cadw – dim effaith ychwanegol ar yr ardal o gwmpas henebion

Yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd – Ni fydd gosod mast newydd yn lle'r hen un yn cael unrhyw effeithiau ychwanegol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46GD15 – Codi mast 23m yn Ynys Lawd – dim gwrthwynebiad, 1989.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rheoliadau Cynefinoedd ac Effeithiau Ecolegol:
Mae'r safle mewn ardal a ddynodir yn un o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae hefyd wedi 'i dynodi'n Ardal Gadwraeth Arbennig ac yn Ardal Warchod Arbennig.

Dan Reoliad 48(1), rhaid cynnal asesiad priodol mewn perthynas ag unrhyw gynllun neu brosiect :

a. a fyddai naill ai'n unigol neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill yn debygol o gael effaith sylweddol ar Safle Ewropeaidd, ac
b. sydd ddim â chyswllt uniongyrchol â rheoli safle i bwrpas cadwraeth natur.

Yn unol â'r gyfraith, rhaid cynnal asesiad priodol o unrhyw Safle Ewropeaidd (Rheoliad 48). Caiff Safle Ewropeaidd ei gategoreiddio fel unrhyw AGA neu AWA o'r pwynt lle mae'r Comisiwn a'r Llywodraeth yn cytuno bod y safle'n un o Bwys Cymunedol. Yn unol â pholisi Llywodraeth hefyd, mae angen cynnal asesiad priodol ar gyfer AWA posibl, AGA a Safleoedd Ramsar rhestredig er mwyn ystyried cynigion datblygu a allai effeithio arnynt.

Gofynnwyd i'r ymgeisydd ddarparu manylion ychwanegol a diwygio'r cynllun gwreiddiol o ran maint y compowndau arfaethedig ar y safle, gwaith tynnu'r sylfaen goncrit a dulliau gweithio ac, yn dilyn proses sgrinio, ni ragwelir y bydd yn cael effaith sylweddol ar y cynefin rhostir sydd wedi ei warchod nac ychwaith ar frain coesgoch. O'r herwydd, nid oes angen Asesiad Priodol. Fodd bynnag, cynigir

amodau er mwyn sicrhau bod y dulliau gweithio ar y safle yn cydymffurfio gyda'r manylion y cytunwyd arnynt er mwyn sicrhau na fydd unrhyw effeithiau'n codi.

Effaith ar y Dirwedd ac ar Fwynderau: Mae mast ac offer cysylltiedig gan gynnwys adeilad cyfathrebu ar y safle ar hyn o bryd. Caiff y mast newydd arfaethedig ei godi ar sylfaen goncrit newydd a bydd ychydig yn uwch na'r strwythur cyfredol (25m o gymharu â 22m). Nid ystyrir y bydd yr amrywiad o ran y lleoliad neu'r cynnydd cyffredinol yn uchder y strwythur newydd yn cael unrhyw effeithiau ychwanegol sylweddol ar yr AHNE neu'r ardal ehangach i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y datblygiad. Byddir yn cael gwared ar y rhan fwyaf o'r sylfeini concrit cyfredol (a ddefnyddir ar hyn o bryd fel angorfeydd ar gyfer rhaffau tynhau) ynghyd â sylfaen y mast presennol unwaith y bydd y mast ei hun wedi cael ei dynnu o'i gilydd. Bydd yr adeilad ategol presennol yn cael ei gadw fel rhan o'r cynnig ac nid oes bwriad i ddarparu unrhyw isadeiledd ychwanegol.

Effaith ar Fwynderau: Mae'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad gwledig ac anghysbell ac ni ragwelir y bydd y datblygiad yn cael mwy o effaith na'r datblygiad cyfredol. Ni ragwelir y bydd yn cael unrhyw effeithiau ychwanegol ar yr amgylchedd hanesyddol. Caiff y cais ei gefnogi, yn unol â'r gofyniad, gan ddatganiad o gydymffurfiaeth gyda chanllawiau'r International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP) o ran bod yn agored i feysydd electromagnetig.

7. Casgliad

Wedi derbyn eglurhad ar y cynllun a'r dulliau gweithio, nid oes angen Asesiad Priodol dan y Rheoliadau Cynefinoedd ond cynigir amodau er mwyn sicrhau nad yw'n cael effaith ar gyfanrwydd y safleoedd sydd â dynodiadau Ewropeaidd.

Nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael unrhyw effeithiau annerbyniol ychwanegol ar y dirwedd neu mwynderau. Ystyrir bod gwarchod a gwella'r gwasanaeth cyfathrebu ar gyfer yr Asiantaeth Arforol a Gwylwyr y Glannau er budd ehangach y cyhoedd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad y mae wnelo'r cais hwn â fo yn cychwyn o fewn cyfnod o bum mlynedd a bydd y cyfnod hwnnw'n cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu rhwng 1 Mawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn.

Rheswm: Gwarchod rhywogaethau a ddiogelir sydd ar y safle.

(03) Bydd gwaith ar y datblygiad, gan gynnwys gynnu'r mast o'i gilydd a mynd â fo o'r safle yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Adeiladu a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C570.

Rheswm: Gwarchod y rhywogaethau a'r cynefinoedd a ddiogelir.

(04) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cae ei wneud hyd oni fydd cynllun ar gyfer gosod system goleuadau rhybuddio is-goch i awyrennau ar y mast wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion am y modd y bwriedir cynnal a chadw'r golau yn ystod oes y datblygiad. Bydd y gwaith datblygu'n cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch awyrennau.

(05) Bydd y gwaith datblygu'n mynd rhagddo yn unol â'r amodau y mynnwyd arnynt ac yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau isod:

Datganiad Cydymffurfiaeth ICNIRP
Asiantaeth Arforol a Gwylwyr y Glannau Ynys Lawd
Asesiad o Reoliadau Cynefinoedd Ynys Môn:
Cam Sgrinio Rhagfyr 2016

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

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

12.9 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

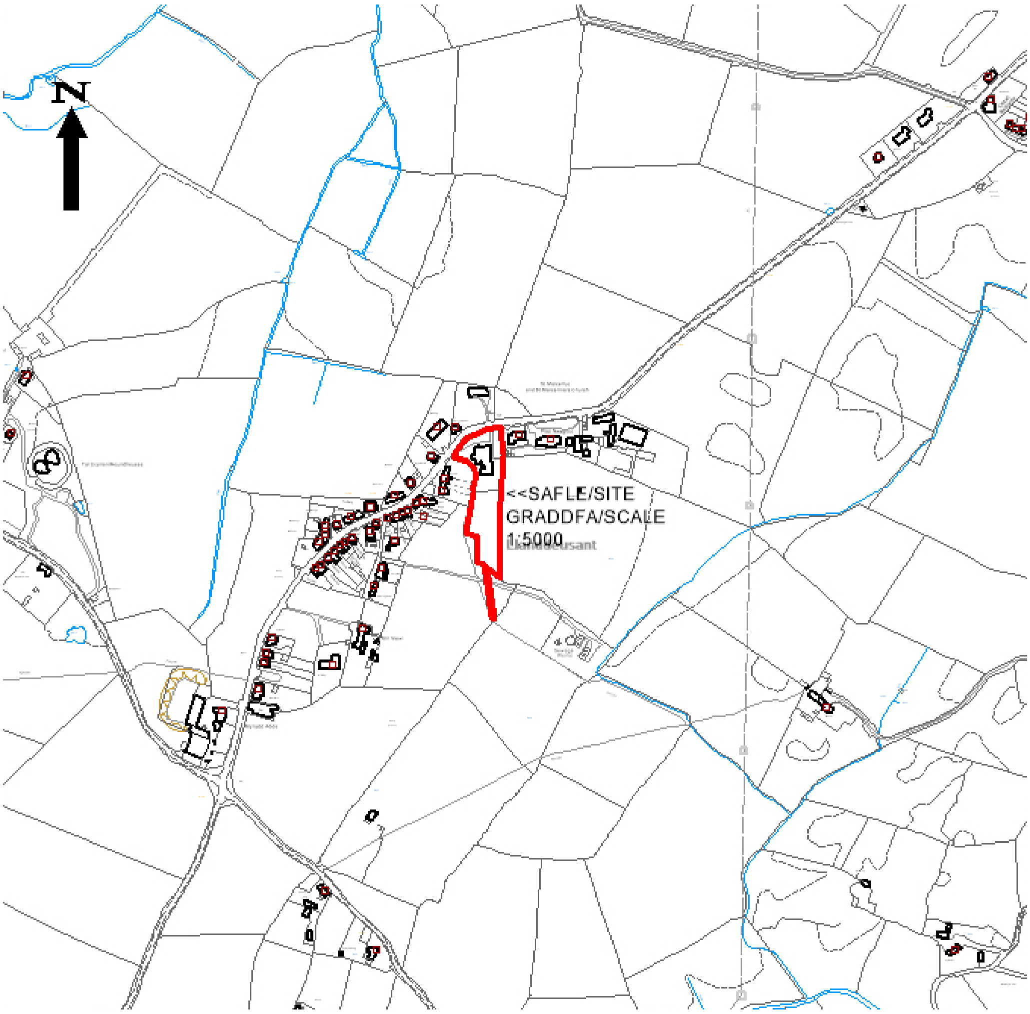
Rhif y Cais: **47C149** Application Number

Ymgeisydd Applicant

DU Construction Ltd

Cais llawn i ddymchwel rhan o'r ysgol presennol, newid defnydd yr ysgol i swyddfa (Dosbarth B1), codi 10 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Full application for part demolition of the existing school, change of use of school into an office (Class B1), the erection of 10 dwellings together with the creation of a new vehicular access at

Ysgol Gynradd Llanddeusant Primary School, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn ymwneud â thir sy'n berchen yn rhannol i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer dymchwel rhan o adeilad yr ysgol a newid defnydd yr adeilad yn swyddfa ynghyd â chodi 12 annedd ar dir tu ôl iddo a chreu mynedfa gerbydau newydd.

Yn dilyn trafodaeth, mae'r cynllun fel ag y mae'n cael ei gyflwyno yn cadw'r elfen o newid defnydd yr ysgol yn swyddfa a'r cynigion ynghylch mynedfa newydd ond mae nifer yr anheddau a gynigir wedi newid i 10 ac mae hynny'n golygu bod yr anheddau ar y safle wedi cael eu hail-alinio.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllun datblygu perthnasol; diogelwch priffyrdd a draeniad.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Ynys Môn
Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 2: Swyddi Newydd
Polisi 35: Gwarchodaeth Natur
Polisi 48: Meini prawf datblygu Tai
Polisi 50: Setliadau rhestredig
Polisi 51: Safleoedd mawr

Cynllun Strwythur Gwynedd
Polisi A2: Tir ar gyfer Tai
Polisi A3: Graddfa a chyflwyno'n raddol
Polisi A9: Tai Fforddiadwy
Polisi D4: Lleoliad, lleoli a dyluniad
Polisi D20: Gwarediad Carthffosiaeth

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygiad
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi EN4: Bioamrywiaeth
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP4: Pentrefi
Polisi HP7: Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9

TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
TAN 12: Dyluniad
TAN 20: Yr Iaith Gymraeg – Unedol
Cynlluniau Datblygu a Rheolaeth Cynllunio

SPG: Tai Fforddiadwy
SPG: Canllaw Dyluniad
SPG: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Cymuned – dim gwrthwynebiad i ddymchwel rhan o'r ysgol a chefnogi'n llawn y bwriad i newid defnydd yr adeilad yn swyddfeydd.

Gwrthwynebiad i'r datblygiad tai arfaethedig mewn perthynas â'r nifer a dwysedd y datblygiad. Ymholiad am faint y safle a'i allu i letya 12 annedd (a nodwyd fel 5.5ha ond sy'n agosach i 0.5ha) a phryderon a fynegwyd mewn perthynas â chynaliadwyedd y lleoliad. Cynnydd o 30% ym maint y pentref. Er nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i ddatblygiad y tai, byddai'r Cyngor Cymuned yn argymell datblygiad o ddim mwy na 6 – 8 tŷ ar y safle.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd – awgrym amod ynghylch tir llygredig

Llwybrau Troed – mae aliniad y llwybr troed ar y map terfynol wedi'i ddangos yn anghywir lle mae'n croesi'r safle – nid yw'r llwybr troed yn croesi'r safle a byddir yn gofyn am Orchymyn Addasu'r Map Terfynol.

Ymgynghorydd Ecolegol – sylwadau, cynghori agwedd ragofalus

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Amod yn gofyn am waith archeolegol.

Adran Amgylchedd Adeiledig a Thirlun – nid yw'r ysgol, fel yr Eglwys gyferbyn, yn adeilad rhestredig ond er hynny mae'n adeilad o ddiddordeb lleol yn bensaernïol a hanesyddol. Gellid ystyried dymchwel yn rhannol yr ychwanegiadau modern er mwyn cadw'r adeilad gwreiddiol a darparu rhai unedau newydd y tu ôl i'r safle.

Dim ymateb wedi'i dderbyn i'r cynllun wedi'i ddiwygio ar adeg ysgrifennu.

Adran Ddraenio - angen cadarnhad pellach o'r manylion y gofynnwyd amdanynt. Manylion a dderbyniwyd yn foddhaol mewn egwyddor. Angen amodau.

Adran Briffyrdd – Cyfarfod wedi'i drefnu â'r ymgeisydd er mwyn trafod anghenion. Dim ymateb wedi'i dderbyn i'r cynlluniau sydd wedi'u diwygio.

Dŵr Cymru – Amod safonol wedi'i awgrymu

Uned Polisi Cynllunio ar y cyd – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad: 4 llythyr gwrthwynebu wedi eu derbyn o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd. Gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Diogelwch priffyrdd yn y fynedfa arfaethedig a chreu traffig;
Mae'r llain weleded yn croesi tir trydydd parti ac ni fedrir cyflawni hyn;
Dim angen am dai ychwanegol – nifer o dai eisoes ar werth yn y pentref;
Does dim angen adnoddau cymunedol yn y pentref i gefnogi'r datblygiad; nid yw'r safle'n cael ei wasanaethu gan system drafnidiaeth dda;
Nid yw'r dyluniad arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad y pentref;

Cefnogaeth ar gyfer y newid defnydd o'r ysgol i fod yn swyddfeydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

47LPA966/CC: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl ynghyd â dymchwel yr hen safle ar dir yn Ysgol Gynradd Llanddeusant – Cymeradwywyd 03/10/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Mae'r safle wedi'i leoli o fewn pentref Llanddeusant sy'n setliad rhestredig a ddiffinnir o dan bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn sydd fel arfer yn caniatáu datblygiad plotiau unigol o fewn neu ar ymyl y pentref.

Mae'r safle (adeilad yr ysgol a'r cae chwarae tu ôl i'r safle) o fewn ffin datblygu'r pentref yn gyfan gwbl fel y diffinnir o dan Bolisi HP4 o'r UDP a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiad nifer diderfyn o blotiau.

Mae Llanddeusant wedi'i nodi fel clwstwr ar fap 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi cynigion am dai fforddiadwy newydd ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd sy'n cysylltu â'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth bwysig ond ni ellir rhoi llawr o bwys arno yn y broses o wneud penderfyniad ar hyn o bryd. Bydd y Cyngor cyn hir yn cyhoeddi Rhybudd Newidiadau Materion yn Codi sy'n cynnwys newid i Bolisi TAI18 a thynnu clystyrau penodol, yn cynnwys Llanddeusant, o'r rhai hynny sydd wedi'u hadnabod o dan y Polisi hwn yn ogystal â diddymu cyfyngiad ar niferoedd yn ystod cyfnod y cynllun (pwynt Gweithredu S3 / PG6). Bydd hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus pellach ac archwiliad cyn i'r Cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn bwysig, o ystyried y newidiadau sy'n cael eu hargymell ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwys y gellir ei roi ar bolisi TAI18 yn y cyswllt hwn.

Ystyriaeth o bwys bellach yw'r caniatâd cynllunio amlinellol a roddwyd ym mis Hydref 2013 ar gyfer dymchwel yr ysgol a datblygu'r safle fel safle preswyl (a ddaeth i 8 annedd gyda thri yn cael eu trefnu ar ffurf teras yn wynebu'r ffordd a'r gweddill yn dai ar eu pennau eu hunain ar y cae chwarae gyda ffordd fynediad yn mynd atynt). Nid oes cais wedi ei gyflwyno mewn perthynas â materion a gadwyd yn ôl.

Roedd y cynllun fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol o dan y cais cychwynnol ar gyfer 12 annedd a drefnwyd fel tai pâr yn wynebu ffordd ystâd. Mae'r cynllun wedi'i leihau i 5 pâr o unedau pâr gyda'r unedau pellaf wedi'u troi i wynebu'r gogledd.

Roedd yr 8 eiddo a gymeradwywyd yn flaenorol o dan y caniatâd amodol yn defnyddio holl ardal y safle yn dilyn dymchweliad adeilad yr ysgol.

Mae safle'r ysgol i gyd yn ymestyn i tua 0.5ha a bydd tua 0.36ha o'r llecyn hwn yn lletya'r 10 uned arfaethedig. Mae'r cynllun wedi'i leihau o'r 12 annedd a gynigiwyd yn wreiddiol i gynllun o 10 annedd. Mae Polisi HP2 o'r CDU a Stopiwyd yn awgrymu dwysedd o 30 annedd yr hectar, rhywbeth y mae'r cynllun o 10 annedd yn ei fodloni. Mae pryder wedi'i fynegi gan drigolion lleol y bydd y cynllun yn cynrychioli cynnydd o 30% ym maint y pentref ac mae'r Cyngor Cymuned yn mynegi pryderon tebyg er y byddai'n cefnogi cynllun o rhwng 6 ac 8 annedd yn ychwanegol at newid defnydd yr ysgol yn swyddfeydd.

Cefnogir y cais gan Ddatganiad Iaith Gymraeg sy'n cefnogi'r cynllun. Yn ychwanegol at hynny, deallir bod datblygwr wedi cadarnhau'r bwriad i ddatblygu'r safle i ddarparu tai fforddiadwy
Y gofyniad polisi yw i 30% o'r unedau gael eu clustnodi ar gyfer unedau fforddiadwy.

Roedd yr ysgol yn destun cynllun rhaglen rhesymoli ysgolion y Cyngor ac mae wedi bod yn wag ers hynny. Mae gan yr adeilad, er ei fod wedi'i ymestyn gydag ychwanegiadau to fflat, du blaen deniadol i'r stryd yn y rhan hwn o'r pentref, sy'n ategu'r eglwys dros ffordd. Mae'r cais yn cynnwys dymchwel y rhannu mwy modern o adeilad yr ysgol a newid ei ddefnydd i fod yn swyddfeydd. Mae Polisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn nodi:

2. Bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau creu swyddi ar y safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar y Map Cynigion ac sydd wedi'u nodi yn y Cynigion A1 o A35 lle maent yn cyd-fynd â'r meini prawf ym Mholisi 1. Bydd cyflogaeth sy'n creu datblygiad ar safleoedd eraill o fewn neu ar ymylon yr aneddiadau cydnabyddedig yn cael eu caniatáu lle maent ar raddfa ac o fath sy'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos ac sy'n cydymffurfio â pholisïau eraill y cynllun hwn.

Mae'r safle wedi'i leoli ymysg yng nghanol datblygiad preswyl mewn pentref ac o gofio ei ddefnydd blaenorol fel ysgol, mae'r newid defnydd i fod yn swyddfa yn dderbyniol yn nhermau polisi ac amwynder.

Priffyrdd a Draenio: Mae pryderon wedi eu mynegi o ran y ffaith y bydd y fynedfa i gerbydau ar dro yn y ffordd lle ystyrir bod diffyg gwelededd. Mae tu blaen y safle yn cynnwys palmentydd ac arferai'r safle gael ei ddefnyddio fel ysgol gynradd fechan. Bydd y swyddfeydd arfaethedig yn defnyddio'r fynedfa bresennol i gerbydau tra cynigir mynedfa newydd ar wahân ar gyfer y datblygiad tai.

Mewn perthynas â draenio, mae canlyniadau profion mandylledd yn dangos bod ffosydd cerrig yn amhriodol ac y bydd y cynllun felly'n gollwng dŵr wyneb i mewn i system ddraenio'r briffordd ar raddfa wanedig gyda gollyngiad i gwrs dŵr i'r de o'r safle sydd wedi'i fwriadu ar gyfer unrhyw storm sy'n fwy na chapasiti'r dyluniad. Bydd dŵr budur yn cael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Gofynnodd yr Adran Ddraenio am gadarnhad o'r systemau y bwriedir eu defnyddio ac fe ystyrir y manylion yn dderbyniol mewn egwyddor.

Materion Dylunio a Phreifatrwydd: Mae pryderon wedi eu mynegi am or-ddatblygiad y safle a dyluniad y tai mewn pentref gwledig bychan. Mae'r cynllun wedi'i ddiwygio er mwyn lleihau nifer yr anheddau ac wedi'i ddylunio i adlewyrchu safonau lle tai cymdeithasol. Bydd yr anheddau yn ymgorffori'r defnydd o lechi a cherrig lleol. Mae natur llinellol y safle yn cyfyngu'r gallu i greu unrhyw beth ar wahân i ddatblygiad llinellol ond mae'r cynllun wedi'i ddiwygio i ail-leoli'r anheddau ar ddiwedd y ffordd ystâd arfaethedig.

Does dim pryderon wedi'u codi gan gymdogion cyfagos o ran materion edrych dros eu heiddo neu golli preifatrwydd ac o ystyried y pellteroedd rhwng eiddo a therfyn y datblygiad, nid ystyrir y byddai datblygiad y safle at ddefnydd preswyl yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau presennol.

7. Casgliad

Mae'r Cynllun yn dderbyniol yn nhermau polisi. Nid yw'r rhai a ymgynghorwyd â nhw yn codi unrhyw bryderon.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar amodau a chytundeb A106 ar dai fforddiadwy.

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

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

(02) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio

lleol ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio yng ngweithrediad y datblygiad hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

(03) Bydd manylion llawn yr holl ffensys, waliau neu ddulliau eraill o amgáu neu derfynau yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio leol cyn eu gosod.

Rheswm: Er budd amwynder.

(04) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd y datblygwr wedi paratoi cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar gyfer y safle sy'n dangos sut y ceir gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, ac iddo gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn parhau yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo oni bai y rhoddir caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol i unrhyw amrywiad. Ni chaniateir i unrhyw un fyw yn yr eiddo a gymeradwyir tan y bydd y systemau draenio ar gyfer y safle wedi eu cwblhau a'u bod yn weithredol.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl ac er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(05) Ni chaniateir i unrhyw un fyw yn unrhyw ran o'r datblygiad tan y bydd y lleiniau gwelededd a ddangosir ar ddyluniad EL (92) 02 Adolygiad C a gyflwynwyd o dan gais cyfeirnod 47C149 wedi eu darparu ar ddwy ochr y fynedfa ac y bydd yr ardal sydd wedi'i chynnwys i fewn yr lleiniau gwelededd yn cael ei chadw'n rhydd o unrhyw rwystr dros 1.0 metr o uchder uwchben lefel sianel ochr agosaf y ffordd gerbydau.

Rheswm: Er mwyn darparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r ffordd gerbydau bresennol er mwyn sicrhau diogelwch a hwylustod defnyddwyr y ffordd gerbydau a'r fynedfa.

(06) Bydd ffordd/ffyrdd yr ystâd wedi'u cwblhau i orffeniad cwrs sylfaen gyda'r system ddraenio dŵr wyneb wedi'u cwblhau ac yn gweithio'n iawn cyn y bydd unrhyw waith yn cychwyn ar yr anheddau mae'n ei wasanaethu.

Rheswm: Er mwy sicrhau draeniad digonol o'r safle.

(07) Bydd ffordd / ffyrdd yr ystâd yn cynnwys palmentydd a bydd arwynebedd terfynol, gorffenedig yn cael ei gosod ar y ffordd gerbydau a'r llwybrau troed a gosodir goleuadau ar yr ystâd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn * o flynyddoedd i'r gwaith yn dechrau ar y safle neu unrhyw gyfnod a gytunir arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, pa bynnag un sydd gynharaf.

Rheswm: Er budd amwynder

(08) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan fod mesurau yn eu lle er mwyn sicrhau cynnal a chadw ffyrdd yr ystâd a'r system ddraenio yn y dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn dilyn hynny yn parhau yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt.

Rheswm: Er budd amwynder ac er mwyn sicrhau datblygiad ar ffurf boddhaol.

(09) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y cynhelir ymchwiliad safle i natur a graddau'r llygredd yn unol â methodoleg sydd wedi'i chyflwyno'n flaenorol ac wedi'i chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio. Bydd canlyniadau'r ymchwiliad safle ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau. Os darganfyddir unrhyw lygredd yn ystod yr ymchwiliad i'r safle, bydd adroddiad yn nodi'r

mesurau i'w cymryd er mwyn adfer y safle er mwyn ei wneud yn addas ar gyfer y datblygiad yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y safle'n cael ei adfer yn unol â'r mesurau a gymeradwyir cyn i'r datblygiad ddechrau. Os, yn ystod y datblygiad, y bydd unrhyw lygredd yn cael ei ddarganfod, na gafodd ei ddarganfod yn ystod yr ymchwiliad safle, bydd mesurau ychwanegol ar gyfer adfer ffynhonnell y llygredd yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd adferiad y safle yn cynnwys y mesurau ychwanegol a gymeradwywyd cyn y bydd unrhyw un yn byw yn y datblygiad.

Rheswm: Er budd amwynder

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd datganiad dull ar gyfer datblygiad y safle, gan gynnwys y gwaith coed a gwrychoedd a'r gwaith o drawsnewid yr ysgol, yn cynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau sydd wedi'u hamddiffyn a allai fod yn bresennol ar y safle.

(11) Ni wneir unrhyw waith datblygu (gan gynnwys unrhyw sylfeini neu glirio safle) tan y bydd rhaglen ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r fanyleb sydd wedi'i chymeradwyo. Bydd yr adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol perthnasol sy'n cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn dilyn cwblhau'r gwaith maes archeolegol a chyn y gwneir unrhyw ddefnydd o'r safle at ddibenion gwyliau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol.

(12) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r ddogfennaeth a'r cynlluniau canlynol ac yn unol â'r amodau a roddir:

Datganiad Dyluniad a Mynediad Rhagfyr 2016;
Asesiad Effaith Iaith Gorffennaf 2016;
Adroddiad Draenio Cadarn Adolygiad B Gorffennaf 2016;
SH1467 A.00.1 Cynllun Lleoliad Safle;
EL (2-) 01 Cynllun Llawr Ysgol Arfaethedig;
EL (2-) 02 Drychiad Ysgol Arfaethedig;
SH1467 A.00.3 Gosodiad Arfaethedig;
SH1467 A.02.1 531 Tai;
SH1467 A.03.1 421 Tai;
2010 Cod Sied (4 beic).

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, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.