

Dogfen ir Cyhoedd



**CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL**

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 14 MEHEFIN 2017 am 1.00 o'r gloch y.p.	WEDNESDAY, 14 JUNE, 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:

**John Griffith
Glyn Haynes
T LI Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric Wyn Jones
Shaun James Redmond
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams**

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 rybudd 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 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfodydd a ganlyn :-

- Cofnodion Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 26 Ebrill, 2017.
- Cofnodion Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 31 Mai, 2017.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gafwyd ar 9 Mehefin, 2017.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 15 - 16)

6.1 34C304K/1/EIA/ECON – Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 17 - 46)

7.1 12C479B – Rose Hill, Biwmares

7.2 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch

7.3 45C480 – Morannedd, Stryd y Capel, Niwbwrch

8 CEISIADAU ECONOMAIDD_(Tudalennau 47 - 56)

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 gweddarlliediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

8.1 34LPA1034/CC/ECON – Parc Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni

8.2 45LPA1029A/ECON – Morawelon, Niwbwrch

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 57 - 68)

10.1 31C170E – Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 69 - 80)

11.1 21C76G – 4 Maes y Coed, Llanddaniel

11.2 36C351 – Ty Llwyd, Rhostrehwfa

11.3 41C99W/LUC – Nant y Felin, Bryn Gof, Star

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 81 - 102)

12.1 19LPA1025E/CC/VAR – Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi

12.2 31C79H – 3 Mulcair House, Llanfairpwll

12.3 37C197B – Cyfleusterau Cyhoeddus, Brynsiencyn

12.4 37C198 – Fodol, Llanedwen

12.5 39LPA1036/CC – Cronfa Ddŵr Porthaethwy, Porthaethwy

12.6 44C340 – Plas Main, Rhosybol

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 103 - 108)

13.1 15C30H/FR – Fferm Pen y Bont, Malltraeth

13.2 19LPA1025F/CC/VAR – Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi

13.3 23C280F – Plas Llanfihangel, Capel Coch

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 26 Ebrill, 2017

PRESENNOL:	Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, W.T.Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio (MD) (ceisiadau 7.1 a 8.1) Uwch Swyddog Cynllunio (Mwynau a Gwastraff) (RWW) (cais 7.4) Cynorthwyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Swyddog Pwyllgor (ATH) Swyddog Cyfreithiol (Mr Alan Evans, Bargyfreithiwr)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Cynghorydd Dylan Rees (cais 7.5), Cynghorydd Llinos Medi Huws (ceisiadau 7.3, 7.6 a 7.7), Cynghorydd Richard Dew (Deilydd Portffolio Cynllunio)

1. YMDDIHEURIADAU

Dim wedi'u derbyn.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd W.T.Hughes a'r Cynghorydd Richard Owain Jones ddatgan diddordeb personol a diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas ag eitem 6.1 ar yr agenda.

Gan mai dyma ei chyfarfod olaf fel Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, manteisiodd y Cynghorydd Ann Griffith ar y cyfle i ddiolch i'r holl Swyddogion a oedd wedi'i chefnogi hi a'r Pwyllgor yn ystod ei chyfnod fel Cadeirydd. Diolchodd hefyd i'w chyd-aelodau o'r Pwyllgor am eu cyfraniadau yn ystod y cyfnod hwn.

3. COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Ebrill, 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 19 Ebrill, 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARADWYR CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd bod siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.5 a 12.2.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.120C310B/EIA/RE Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer ac isadeiledd cysylltiedig a gwaith ategol ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

Yn dilyn datgan diddordeb personol a diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorwyr W.T.Hughes a Richard Owain Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar y mater.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod canllawiau cenedlaethol yn cynghori y dylid osgoi adrodd ar, ystyried a phenderfynu ar faterion cynhennus yn ystod y cyfnod cyn etholiad. Gan i'r cyfnod cyn-etholiad gychwyn ar 21 Mawrth, 2017 cyn yr etholiadau llywodraeth leol ac oherwydd y gellir ystyried y cais hwn fel un cynhennus ac anarferol, argymhellwyd y dylid gohirio rhoi unrhyw ystyriaeth bellach i'r cais hwn tan ar ôl yr etholiad.

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 12C49P/DEL - Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (09) (cyfyngu oedran y preswlydd) o ganiatâd cynllunio rhif 12C49M/VAR (codi 35 o fflatiau preswyl) yn Casita, Biwmares.

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Ebrill, 2017 fe benderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Mae'r cais yn cael ei ail gyflwyno i'r Pwyllgor yn dilyn y cyfnod statudol o fis ar gyfer "cnoi cil".

Nododd yr Arweinydd Tîm Datblygiadau Cynllunio y gwrthodwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor Ebrill 2017 gan na ystyriwyd fod y cynnig yn bodloni anghenion yr ardal leol, a bod angen tai o'r math hwn er mwyn bodloni anghenion pobl hŷn. Roedd adroddiad ysgrifenedig pellach y Swyddog yn cyfeirio at y rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor am wrthod y cais. Yn ychwanegol at hynny, roedd gohebiaeth wedi'i chyflwyno gan asiant yr ymgeisydd yn nodi, ers cwmp y farchnad dai yn 2008, bod prynwyr posibl wedi bod yn amharod i brynu eiddo sydd ag unrhyw fath o gyfyngiadau oherwydd y goblygiadau wrth ail-werthu sydd felly yn codi amheuan am ddichonoldeb y prosiect. Mae'n rhaid i'r amod hefyd fodloni'r prawf yn y ddeddfwriaeth gynllunio o ran ei fod yn angenrheidiol, yn rhywbeth y gellir ei orfodi a'i fod yn fanwl gywir; rhaid gallu dangos bod rhesymau cynllunio dros osod cyfyngiad ar oedran y preswylwyr. Dywedodd y Swyddog, yn dilyn ymgynghori â'r Adran Dai, y cadarnhawyd nad oes unrhyw wir angen yn lleol am dai â chyfyngiad oedran ar gyfer preswylwyr dros 55 oed.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cynnal ymweliad safle ar y sail nad yw hwn yn ddatblygiad arferol.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio na fyddai ymweliad safle yn debygol o gynorthwyo'r Pwyllgor gan nad yw hwn yn ddatblygiad newydd ond yn gais i gael gwared ar amod penodol ar ganiatâd cynllunio sydd eisoes wedi'i roi ar gyfer codi 35 o fflatiau preswyl. Cefnogodd y Swyddog Cyfreithiol sylwadau'r Swyddog a chynghorodd na fyddai ymweliad safle yn cynorthwyo yn yr achos hwn. O ganlyniad, tynnodd y Cynghorydd Lewis Davies ei gais am ymweliad safle yn ôl.

Cyfeiriodd yr Aelodau hynny a oedd yn erbyn y cais at y ffaith bod nifer sylweddol o bobl dros 55 oed yn byw yn yr ardal ac roeddent yn bryderus, heb y cyfyngiad oedran, y gallai'r safle gael ei ddatblygu mewn ffordd wahanol iawn i'r hyn a ragwelwyd yn wreiddiol ac na fyddai modd i'r boblogaeth leol fforddio eu prynu. Mae safle'r cais mewn ardal hynod ddeniadol sydd â photensial sylweddol y gallai'r datblygwr efallai geisio manteisio arno. Tynnwyd sylw at y ffaith hefyd fod y farchnad dai wedi gwella er 2008 a bod Ynys Môn yn ardal lle mae prisiau eiddo wedi cynyddu.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio fod angen ystyried a oes rhesymau cynllunio dilys dros gadw'r cyfyngiad oedran dros 55 oed. Mae'r safle o fewn ffin anheddiad Biwmares fel y'i nodir yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. O ganlyniad, mae'r egwyddor o ddatblygu'n cael ei dderbyn. Nid oes cyfeiriad mewn unrhyw bolisiau Cynlluniau Datblygu at gyfyngu

datblygiadau preswyl derbynol i bobl o oedran penodol. O ganlyniad, nid oes gofyniad cynllunio dros osod amod o'r fath.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans. Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts. Yn y bleidlais a ddilynodd, cadarnhawyd y cynnig i wrthod y cais o bum pleidlais i dair ac ymataliodd y Cynghorydd John Griffith ei bleidlais.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad blaenorol y pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog.

7.2 15C30H/FR - Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafanau presennol i leoli 14 o garafanau symudol ychwanegol ynghyd â gosod tanc septig ar dir yn Pen y Bont Farm, Touring and Camping, Malltraeth.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016, penderfynodd y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Tachwedd, 2016. Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr, 2016, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd yn ystod y drafodaeth ar y cais hwn er mwyn siarad fel Aelod Lleol. Cadeiriwyd yr eitem gan yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr hysbyswyd y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 4 Ionawr, 2017, fod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfarwyddyd i ohirio'r cais tra ei fod yn ystyried a ddylid galw'r cais i mewn ar gyfer ei benderfynu gan Weinidogion Cymru ai peidio. Hysbyswyd y Pwyllgor bod modd iddo un ai ohirio'r cais neu ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Penderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais nes y byddai Gweinidogion Llywodraeth Cymru yn gwneud penderfyniad ynghylch a ddylid galw'r cais i mewn ai pheidio. Cafodd y mater ei ohirio unwaith eto gan y Pwyllgor yn ei gyfarfodydd a gynhaliwyd ym mis Chwefror, mis Mawrth ac ar 5 Ebrill a hynny am yr un rheswm. Dywedodd y Swyddog bod cadarnhad bellach wedi'i dderbyn mewn llythyr gan Lywodraeth Cymru, dyddiedig 19 Ebrill, 2017 fod yr Ysgrifennydd Cabinet wedi nodi y bydd y cais yn cael ei benderfynu arno gan Weinidogion Cymru a hynny am y rhesymau a nodwyd yn yr ohebiaeth flaenorol a ddarllenodd allan yn y Pwyllgor. Cynhelir ymchwiliad cyhoeddus ac yn dilyn hynny bydd Gweinidogion Llywodraeth Cymru yn dod i benderfyniad ar y cais. Gofynnwyd i'r Pwyllgor ffurfio barn ar y cais yng ngoleuni cynnwys y llythyr gan Lywodraeth Cymru ac i benderfynu a fyddai wedi cymeradwyo'r cais, ac os mai dyna'r sefyllfa bydd angen i ddau o Aelodau'r Pwyllgor gyflwyno rhesymau'r Pwyllgor i'r Ymchwiliad Cyhoeddus, neu a fyddai wedi gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Siaradodd y Cynghorwyr Peter Rogers ac Ann Griffiths fel Aelodau Lleol gan nodi fod y cais ar gyfer carafanau symudol tymor byr yn unig ac nid carafanau statig; nid yw safle'r cais wedi dioddef llifogydd yn y gorffennol; er gwaethaf y ffaith ei fod wedi'i leoli mewn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, mae'r SoDdGA yn ardal helaeth sy'n cael ei gofalu amdani yn dda gyda chydweithrediad perchnogion tir ac ni effeithir arni yn andwyol gan y cais, mae'r ymgeisydd yn ceisio arallgyfeirio er mwyn sicrhau bod y fferm yn parhau i fod yn broffidiol; nid yw'r ymgeisydd wedi ymgymryd ag Asesiad Canlyniadau Llifogydd o ganlyniad i'r gost; byddai cymeradwyo'r cais yn helpu'r busnes i fod yn fwy cynaliadwy yn y dyfodol. Pwysleisiwyd pa mor bwysig yw gwybodaeth leol yn yr achos hwn.

Roedd barn y Pwyllgor yn rhanedig am y cais hwn. Roedd rhai Aelodau o'r farn bod TAN15, sy'n delio â datblygiadau a risg llifogydd, yn fwy perthnasol i safleoedd ger afonydd lle mae'r risg llifogydd yn uwch na gyda safleoedd megis safle'r cais lle mai dim ond ar adegau prin iawn y bydd yr afon yn codi i lefel y tir ac os oes gan y perchennog tir drefniadau ar gyfer cysylltu â'r carafanwyr ar y safle, nid yw'r sefyllfa cynddrwg â'r hyn a fynegir yn yr adroddiad ysgrifenedig. Mae maes carafanau ar y safle eisoes. Hefyd, mae'r amodau o ran risg llifogydd mewn perthynas â busnesau yn wahanol i'r rhai hynny sy'n berthnasol i ddatblygiadau preswyl. Tynnodd Aelodau eraill sylw at y ffaith bod y safle wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd C1 a bod manylion a ddarparwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystod y broses ymgynghori yn nodi fod mapiau llifogydd yn cadarnhau bod y safle yn gorwedd o fewn yr amlinell llifogydd eithafol. Roeddent o'r farn y dylai barn arbenigol gael blaenoriaeth dros wybodaeth leol.

Awgrymodd yr Aelodau hynny a oedd â thueddiad i gymeradwyo'r cais y dylid rhoi cyfle pellach i'r ymgeisydd gyflwyno Aseiad Canlyniadau Llifogydd.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio fod amserlen Llywodraeth Cymru yn annhebygol o ganiatáu amser i allu mynd yn ôl at yr ymgeisydd ar gyfer Aseiad Canlyniadau Llifogydd. Mae polisiâu cynllunio yn glir lle mae datblygiadau yn cael eu cynnig ym Mharth C a lle byddant yn cydymffurfio â'r prawf yn Adran 6 o TAN 15, mae angen Aseiad Canlyniad Llifogydd ac mae hyn yn cael ei gadarnhau yn yr ohebiaeth gan Lywodraeth Cymru. Mae hwn yn aseiad technegol sy'n mynd y tu hwnt i wybodaeth leol ac mae'r ymgeisydd wedi cael cyfle i ddarparu'r aseiad. Hefyd gyda pharciau carafanau, er eu bod yn gweithredu fel busnes fe'u nodir o dan TAN 15 fel datblygiad bregus oherwydd yr elfen breswyl sy'n perthyn iddynt.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylai'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes. Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylai'r Pwyllgor wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies. Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts i wrthod y cais; pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Kenneth Hughes, Victor Hughes a W.T. Hughes i gymeradwyo'r cais. Gwrthodwyd y cais ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

7.3 18C225B - Cais llawn i godi annedd, creu mynedfa ynghyd â gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 1 Mawrth, 2017, penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle ac fe'i cynhaliwyd ar 15 Mawrth, 2017. Yn ei gyfarfod ar 5 Ebrill, 2017 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd yr ystyriwyd bod y safle yn safle mewnlenni a oedd yn ffurfio rhan adeiledig o'r pentref na fyddai'n achosi niwed i'r tirlun.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod adroddiad pellach y Swyddog yn ateb y rheswm a roddwyd gan y Pwyllgor am gymeradwyo'r cais yn groes i argymhellaid y Swyddog ac mae'n cyfeirio at ddwy apêl yn yr un ardal sy'n cynnwys cynigion sy'n codi materion tebyg i'r rhai a ddiddymwyd gan yr Arolygydd ar y sail eu bod yn ymwithiol o fewn y tirlun ac yn achosi niwed i gymeriad, edrychiad a harddwch naturiol y AHNE. O ganlyniad i hyn ac oherwydd y farn nad yw'r datblygiad yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol, mae argymhelliad y Swyddog yn parhau i fod yn un o wrthod.

Ailadroddodd y Cynghorydd Llinos Medi Huws, Aelod Lleol, y safbwyntiau a fynegodd yn y cyfarfod diwethaf bod y datblygiad yn ddatblygiad mewnlenni sydd ag anheddau bob ochr i safle'r cais. Mae'r Cyngor Cymuned yn cefnogi'r cais ac mae'r ceisiadau a nodir yn adroddiad y Swyddog sydd wedi bod yn destun apeliadau yn wahanol i'r cais a gyflwynwyd.

Cytunodd y Cynghorydd Kenneth Hughes â'r Aelod Lleol a chynigiodd y dylid cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd W.T.Hughes.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

7.4 33C190Q/VAR Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (03) o ganiatâd cynllunio cyf 33C190 (Adolygiad o amodau cynllunio yn unol â Deddf yr Amgylchedd 1995) er mwyn cael defnyddio'r fynedfa wreiddiol i gerbydau i'r safle yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Ebrill, 2017, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 19 Ebrill, 2017.

Nododd yr Uwch Swyddog Cynllunio (Mwynau a Gwastraff) fod y datblygiad arfaethedig wedi bod yn rhan o'r broses "cyn-ymgeisio" lle'r oedd sylw'r ymgeisydd wedi'i dynnu tuag at faterion mewn perthynas â'r fynedfa wreiddiol (sef testun y cais presennol) a'r briffordd yn ogystal ag agosrwydd yr eiddo preswyl Graig Fawr. Yn dilyn yr wybodaeth "cyn-ymgeisio" ac fel rhan o'r broses ymgeisio ffurfiol, mae'r ymgeisydd yn cynnig gwneud gwelliannau i'r ffordd a'r fynedfa er mwyn eu gwneud yn addas at ddibenion traffig chwarel ac mae cynlluniau perthnasol wedi'u cyflwyno er mwyn cefnogi'r cais. Mae'r Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r cais ar sail lles ac iechyd a

diogelwch ac mae 17 llythyr arall o wrthwynebiad wedi dod i law ac mae'r prif faterion a godwyd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad. Mae'r materion wedi eu hystyried ac wedi derbyn sylw yn llawn yn yr adroddiad ysgrifenedig. Mae'r Swyddog yn casglu bod y cais yn bodloni gofynion polisïau lleol a chenedlaethol fel y nodir yn yr adroddiad ac yn destun a chyda'r amodau yn yr adroddiad ynghyd ag amodau gwreiddiol y caniatâd cynllunio 33C190 a ddiweddarwyd yn ôl yr angen, yr argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Victor Hughes, fel Aelod Lleol, at y pryderon o fewn y Cyngor Cymuned at ba mor addas yw'r ffordd o'r pentref ei hun gyda'r bont gul yn croesi'r A55 a hefyd ei ddymuniad i weld traffig trwm yn cael ei gyfeirio i ffordd o'r pentref i'r brif ffordd drwy'r ffordd isaf i gyfeiriad Pentre Berw. Gofynnodd y Cynghorydd Hughes a allai'r gwaith o wella'r ffordd fod yn destun amod Grampian er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cael ei gwblhau cyn cychwyn defnyddo'r fynedfa.

Cadarnhaodd y Swyddog bod amod (07) yn bodloni'r angen hwn. Mae'r ymgeisydd, o'i wirfodd, wedi cynnig yn y Cynllun Rheoli Traffig bod traffig y chwarel yn gadael yr A55 yng nghyffordd Llangedfni ac yn gweithio'i ffordd yn ôl i Bentre Berw ac yn teithio i'r chwarel y ffordd honno. Yn dilyn trafodaethau pellach, mae'r ymgeisydd a'r Gwasanaeth Mwynau a Chynllunio Gwastraff yn fodlon ymrwymo i gynnal cyfarfodydd chwarterol neu gyfarfodydd dwywaith y flwyddyn o Grŵp Ymgysylltiad â'r Chwarel, a fydd yn cynnwys cynrychiolwyr o Gynghorau Tref a Chymuned, er mwyn trafod unrhyw faterion yn ymwneud â'r chwarel; byddai hyn yn cael ei wneud ar sail wirfoddol yn hytrach na thrwy amod cynllunio ac mae'n arfer cyffredin gyda chwareli ledled Gogledd Cymru. Mae amodau ar y caniatâd cynllunio ar gyfer y chwarel ei hun yn mynnu bod adroddiad ar reolaeth y chwarel yn cael ei gynhyrchu bob 3 blynedd ac y gallai'r Grŵp Ymgorffori gael ei gynnwys o fewn y ddarpariaeth hon.

Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad o'r gwaith gwella ffyrdd arfaethedig ac a fydd y ffordd yn cael ei lledaenu'n ddigonol er mwyn caniatáu i ddwy lori allu pasio ei gilydd.

Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd bod y gwelliannau i'r ffordd yn bodloni gofynion yr Awdurdod Priffyrdd. Mae'r ffordd o'r fynedfa bresennol i'r fynedfa wreiddiol wedi ei thirfesur a bydd yn cael ei lledaenu ar ei hyd er mwyn bodloni'r gofyniad sylfaenol a osodwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cais gan y Cynghorydd W.T.Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.5 34C304K/1/EIA/ECON - Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn i greu canolfan beirianeg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig â chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio cysylltiedig â gwaith ar dir yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Langefni.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gael ei fod yn destun Asesiad Effaith Amgylcheddol ac mae'r cynigion yn cynrychioli gwyriad o bolisïau'r Cynllun Datblygu lle mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Holodd y Cynghorydd W.T.Hughes a oedd hi'n briodol i'r Pwyllgor fod yn ystyried y cais yn ystod y cyfnod cyn etholiad gan ei fod yn gais sylweddol ac arwyddocaol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod gan y Cyngor yr hawl i ddelio â busnes arferol y Cyngor yn ystod y cyfnod cyn-etholiad beth bynnag yw maint y cais - nid yw hynny'n ffactor, nid ystyrir bod y cais o dan sylw yn gais anarferol na chynhennus ac felly nid yw'n cael ei gynnwys o dan y protocol cyn-etholiad.

Roedd nifer o Aelodau'r Pwyllgor yn rhannu amheuan y Cynghorydd W.T.Hughes ynglŷn â pha mor addas oedd hi i ystyried y cais ar hyn o bryd. Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies bod argymhelliad i ohirio cais 6.1 ar yr agenda am yr rheswm yn union ac roedd o'r farn y dylai penderfyniad ar y cais hwn hefyd gael ei ohirio oherwydd ei faint a'i arwyddocâd. Cyfeiriodd y Cynghorydd Nicola Roberts, er ei bod yn anfodlon gohirio gwneud penderfyniad ar y cais, at y Protocol cyn etholiad sy'n cynghori "yn ystod y cyfnod etholiad, bod yn rhaid i'r Cyngor sicrhau ei fod yn amhleidiol. Ni ddylai'r Cyngor ddefnyddio na rhoi'r argraff eu bod yn defnyddio arian cyhoeddus i hyrwyddo un ymgeisydd/plaid wleidyddol neu ei /bolisïau/pholisïau dros un arall."

Roedd o'r farn bod y cais yn disgyn i'r categori hwn, ei fod yn gynhennus ac y byddai'n agor y drws i roi mantais wleidyddol i un grŵp dros y llall. Dywedodd nad oedd wedi gallu ymateb drwy roi barn ar gwestiynau a godwyd gan ei hetholwyr ar y cais gan ei bod yn aelod o'r Pwyllgor ac oherwydd amodau'r Protocol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y gohiriwyd 6.1 oherwydd ei fod yn cael ei ystyried yn un anarferol gan fod y cais yn un ar gyfer un o'r ffermydd solar mwyaf yng Nghymru; mae'r cais o dan sylw, er ei fod yn fawr yn eithaf arferol ac yn dilyn trafodaethau â'r Prif Weithredwr, ystyrir yn ei fod yn fater o "fusnes fel arfer ar gyfer y Cyngor".

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylai'r cais gael ei ohirio ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd W.T.Hughes. Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid delio â'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones. Yn y bleidlais a ddilynodd, cadarnhawyd y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais o bum pleidlais i dair.

Penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y cais gan fod y Pwyllgor yn ei ystyried yn fater cynhennus ac anarferol a'i fod felly yn gais amhriodol i'w benderfynu arno yn ystod y cyfnod cyn-etholiad.

7.6 47C153 Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa ynghyd â chreu estyniad i'r fynwent bresennol ar dir gyferbyn â Plas Newydd, Llanddeusant.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan iddo gael ei alw i mewn gan Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2017 fe benderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle; ymwelwyd â'r safle ar 15 Mawrth, 2017. Yn y cyfarfod mis Ebrill fe benderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail ei fod yn ystyried y cais fel estyniad bach i ran o'r pentref nad oedd yn achosi niwed i'r tirlun.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod adroddiad ysgrifenedig pellach y Swyddog yn dal i nodi y byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu ymwithiad i gae agored a gwyrdd yn Llanddeusant; mae gan y pentref ffin amlwg lle mae safle'r cais ar hyn o bryd ac felly mae'n mynd yn groes i bolisiâu cynllunio. Roedd yr Swyddog yn ei adroddiad hefyd yn cyfeirio at geisiadau tebyg ar draws Ynys Môn lle mae'r Arolygiaeth Gynllunio, wrth ystyried apeliadau, wedi cadarnhau safbwyntiau'r Awdurdod Cynllunio lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos Medi Huws, Aelod Lleol, bod tystiolaeth o angen lleol ar gyfer y datblygiad hwn. Bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cael ei weithredu cyn hir gan olygu na fydd unrhyw ddatblygu pellach yn y pentref lle bydd Llanddeusant yn cael ei ddynodi'n glwstwr penodedig. Mae'r polisiâu yn rhoi cyfle i bobl ifanc fyw yn eu cymunedau ac i hyrwyddo'r iaith Gymraeg.

Cynigiodd y Cynghorydd W.T.Hughes y dylid cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gadarnhau'r cais ac fe eiliwyd y cynnig hwn gan y Cynghorydd Ken Hughes.

Gofynnodd y Cynghorydd Lewis Davies a fyddai'n bosibl gosod amod er mwyn sicrhau nad yw'r cae lle mae safle'r cais yn gorwedd yn gallu cael ei ddatblygu ymhellach. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd hynny'n ddefnydd priodol o amodau cynllunio ac mai'r unig ffordd o sicrhau bod datblygiadau pellach yn cael eu hatal yw drwy wrthod y cais.

Roedd mwyafrif Aelodau'r Pwyllgor yn ystyried y cais yn dderbyniol am y rhesymau a nodwyd yn flaenorol.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. (*Ymataliodd y Cynghorwyr Lewis Davies a Victor Hughes atal eu pleidlais*).

7.7 47C154 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa newydd ar dir gyferbyn â Plas Newydd, Llanddeusant.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan iddo gael ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol. Yng nghyfarfod 1 Mawrth, 2017 fe benderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle; ymwelwyd â'r safle ar 15 Mawrth, 2017. Yng nghyfarfod mis Ebrill y Pwyllgor, penderfynwyd

cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail yr ystyriwyd bod y cais yn fân estyniad o'r datblygiad presennol nad oedd yn achosi niwed i'r tirlun.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd W.T. Hughes.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gadarnhau'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

8.1 34C705/ECON - Cais llawn i ddymchwel yr ysgol bresennol, codi archfarchnad newydd, gwelliannau i'r fynedfa bresennol ynghyd â gwaith cysylltiedig ar hen safle Ysgol y Graig, Llangejni.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y datblygiad yn un sy'n cynnwys tir sy'n berchen i'r Cyngor.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio bod y cais wedi bod yn destun y broses gyhoedduswyd newydd cyn cyflwyno cais cynllunio lle mae ymgynghoriad cyhoeddus yn cael ei gynnal cyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Gwasanaeth Cynllunio; mae tri llythyr o gefnogaeth ac un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law. Mae'r uned newydd arfaethedig yn llawer mwy o ran maint na'r uned adwerthu bresennol; mae'r ymgeisydd wedi ymgymryd â phrawf dilyniannol yn ôl yr angen o ran polisi cynllunio a Pholisi Cynllunio Cymru sydd wedi cynnwys ystyried yr opsiwn o ddymchwel yr hen siop ac ailddatblygu'r safle. Fodd bynnag, oherwydd cyfyngiadau'r safle presennol o ran ei gapasiti i ddarparu siop fwy a'r ffaith nad yw safleoedd eraill yn addas o ran y meini prawf angenrheidiol ar gyfer model busnes yr ymgeisydd, mae safle'r cais yn cael ei ffafrio ar gyfer y siop newydd. Dywedodd y Swyddog bod yr adroddiad hefyd yn dangos, o ran capasiti, na fyddai'r cais yn achosi unrhyw niwed i brysurdeb na hyfywedd y siopau presennol yng nghanol y dref.

Roedd y Pwyllgor yn ffafrio'r cynnig yn amodol ar gadarnhau y cedwir y llwybr troed presennol a'r fynedfa iddo o Stad Tan Capel drwy'r ddau gae yn y cefn a hen safle'r ysgol i lawr i'r stad ddiwydiannol; bod yr oriau gwaith yn cael eu rheoleiddio er mwyn atal niwsans sŵn gan fod cwynion wedi eu derbyn yn lleol am y gwaith ar yr adnodd gofal ychwanegol cyfagos, ac yn amodol ar gadarnhad bod unrhyw lwyni a choed sy'n cael eu plannu yn cael eu cynnal am gyfnod o 10 mlynedd yn hytrach na 5 mlynedd. Dywedodd y Swyddog y gellir edrych ar statws y llwybr; y bydd cynllun rheoli'r amgylchedd yn cael ei weithredu er mwyn delio â thraffig, sŵn a llygredd ac ati gydag amod na fydd gwaith yn dechrau ar y safle cyn 8:00am. O ran cynnal a chadw'r llwyni a'r coed a blennir fel rhan o'r cynllun tirlunio, dywedodd y Swyddog mai'r cyfnod cynnal a chadw a awgrymwyd gan y Swyddog Coed a Thirlunio yw 5 mlynedd; fodd bynnag, gellir rhoi ystyriaeth i ymestyn y cyfnod hwnnw.

Nododd y Pwyllgor ei siom nad oedd unrhyw fuddion cymdeithasol yn codi o'r cynllun.

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

9. CEISIADAU AM DAI Fforddiadwy

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

10. CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

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

11. CEISIADAU DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1. 13C194 Cais amlinellol ar gyfer codi tri annedd fforddiadwy sy'n cynnwys manylion mynedfa, edrychiad, gosodiad a graddfa, ar dir gyferbyn â Llwyn Llinos, Bodedern.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae ffeil y cais a'r adroddiad wedi eu hadolygu gan y Swyddog Monitro yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais amlinellol gwreiddiol gyda'r holl faterion wedi'u cadw yn ôl ar gyfer datblygu tri thŷ fel safle eithriadol ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r cais diwygiedig yn cynnig tri byngalo ar ran o gae sy'n mewnlenni rhwng y fynwent bresennol a'r byngalo cyfagos yn Rhoslyn. Cafwyd tri llythyr o wrthwynebiad mewn perthynas â'r cais gwreiddiol a gyflwynwyd; ni chafwyd unrhyw ohebiaeth bellach ers rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais o'r newydd yn dilyn derbyn y manylion a ddiwygiwyd. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau'r angen am dri byngalo dwy ystafell wely ym Modedern ac mae'r cynllun yn adlewyrchu'r angen hwn o ran dyluniad a fforddiadwyedd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn awgrymu cymeradwyaeth amodol gan gynnwys gosod pafin ar hyd tu blaen y safle. Ystyrir y cynllun yn dderbyniol yn nhermau polisi ac mae'n cael ei argymhell ar gyfer cymeradwyaeth yn amodol ar fanylion draenio a chytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau bod yr anheddau yn parhau fel rhai fforddiadwy am eu hoes.

Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad a oedd arolwg traffig wedi'i gynnal gan yr ystyrir bod y rhan hon o'r pentref yn ardal brysur iawn. Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd, er nad oedd arolwg traffig wedi'i gynnal, bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi mynnu ar y safonau uchaf posib mewn perthynas â chyfyngiadau cyflymder a bod y cynnig yn cydymffurfio â nhw. Mae Swyddogion Priffyrdd bellach yn fodlon â'r lefel o welededd ac mae'r fynedfa wreiddiol wedi ei symud er mwyn darparu llain gwelededd o 90 metr i'r ddau gyfeiriad.

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

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac ar dderbyn manylion draenio boddhaol yn ogystal â chytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau bod yr anheddau yn parhau i fod yn rhai fforddiadwy am eu hoes.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 12LPA1032/CC – Cais llawn ar gyfer adnewyddu edrychiad allanol y tai, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â chreu ardal barcio o fewn y safle yn 1-17 Bryn Tirion, Biwmares

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

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

12.2 12C479B – Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir safle'r hen farchnad garddio y tu ôl i Rose Hill, Biwmares.

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

Gofynnodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Alwyn Rowlands, i'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle er mwyn i'r Aelodai allu cael gwell dealltwriaeth o'r datblygiad arfaethedig o fewn ei gynefin ac er mwyn gallu asesu unrhyw effaith a allai godi gan fod y safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylai'r Pwyllgor ymweld â safle'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

12.3 19C98D – Cais llawn ar gyfer gosod ffenestr gromen ynghyd ag addasu blaen y siop a chodi polyn 6m o uchder ar gyfer ail-leoli CCTV yn 2 Stryd Stanley, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan ohono ar dir sy'n berchen i'r Awdurdod Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

12.4 45C480 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir tu cefn i Morannedd, Stryd y Capel, Niwbwrch.

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

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd ar gyfer y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais er mwyn siarad fel Aelod Lleol. Cadeiriwyd yr eitem gan yr Is-Gadeirydd, y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, er bod yr annedd arfaethedig yn gorwedd o fewn ffin setliad Niwbwrch, mae mynedfa'r safle yn gorwedd y tu allan i'r ffin datblygu. Dywedodd y Swyddog, er bod yr egwyddor o ddatblygiadau preswyl yn dderbyniol o dan bolisiâu cynllunio, fe ystyrir, oherwydd y pellteroedd gwahanu perthnasol, y bydd y cais yn cael effaith ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan drigolion yr eiddo cyfagos o ran gweld yr eiddo. Mae'r Swyddog yn casglu yn ei adroddiad y byddai'r cynnig yn golygu mewnlenni ansensitif a fyddai allan o gymeriad gyda'r ardal gyfagos mewn ffordd sy'n groes i bolisi. Yr argymhelliad felly yw un o wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, wrth siarad fel Aelod Lleol, fod hwn yn gais gan weddw a oedd yn dymuno symud i rywle llai ac ymddeol a'i bod yn haeddu cefnogaeth. Does dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ac mae'r cais ar safle a oedd yn y gorffennol yn lleoliad 5 bwthyn a adeiladwyd nifer o flynyddoedd yn ôl ar gyfer gweithwyr Pont Malltraeth; nid yw'r safle yn safle tir glas felly. Ni fyddai'r safle allan yn anghydnaws a gwneir ymdrechion i sicrhau bod y dyluniad yn sensitif i'w amgylchedd. Mae'r cais o fewn ffin ddatblygu Niwbwrch, felly mae'n cydymffurfio â pholisi.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, ei bod yn rhoi llais i'r ymgeisydd a oedd yn methu â bod yn bresennol i annerch y cyfarfod. Ategodd sylwadau ei chyd Aelod Lleol ac ychwanegodd na fyddai'r cynnig yn andwyol i mwynderau'r cymdogion gan fod peth edrych drosodd yn barod. Nid yw'r cais yn ymestyn ffin pentref Niwbwrch chwaith.

Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad ynghylch y graddau o edrych drosodd oedd yn bodoli, yn enwedig mewn perthynas â'r gerddi.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod canllawiau dylunio yn nodi beth sy'n bellter derbyniol mewn perthynas ag anheddau, gerddi a ffiniau - mae'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd o fewn 2 fetr i ffin yr ardd drws nesaf ac felly fe'i ystyrir yn annerbyniol o agos mewn ffordd a fyddai'n effeithio ar fwynderau'r eiddo dan sylw a'u mwynhad o'u gerddi. Nid yw'r ffaith y gellir edrych dros y gerddi ar hyn o bryd yn cyfiawnhau'r edrych drosodd pellach a fydd yn gwaethygu'r sefyllfa.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cynnal ymweliad safle ar y sail bod derbynioldeb neu fel arall o edrych drosodd yn farn oddrychol ac fe ddylai Aelodau allu asesu'r safle drostynt eu hunain. Ni chefnogwyd y cynnig o ymweliad safle yn y bleidlais a ddilynodd.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail y cafwyd eiddo ar y safle yn flaenorol, nad oes unrhyw wrthwynebiad yn lleol a gan ei fod o'r farn ei fod yn cydymffurfio â pholisi. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gan ei fod o'r farn ei fod yn fewnlenni ansensitif; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies gan fod ganddo bryderon am y posibiladau o ddatblygiadau pellach petai'r cais yn cael ei gymeradwyo.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Richard Owain Jones a Victor Hughes i wrthod y cais; pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Kenneth Hughes,

Vaughan Hughes, W.T. Hughes a Nicola Roberts i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan eu bod yn ystyried y gellid cyfiawnhau'r cais o dan Bolisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'i fod yn gais mewnlenni derbyniol.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

(Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais).

12.5 46C254B - Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dwy annedd newydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa yn Ael y Bryn, Lôn Penrhingarw, Bae Trearddur.

Cais wedi'i dynnu'n ôl.

13. MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Cynghorydd Ann Griffith
Cadeirydd**

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 31 Mai 2017

- YN BRESENNOL:** Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T LI Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Richard Owain Jones, Eric Wyn Jones, Shaun James Redmond, Dafydd Roberts, Nicola Roberts a Robin Williams
- WRTH LAW:** Prif Weithredwr,
Pennaeth Swyddogaeth (Busnes y Cyngor)/Swyddog Monitro,
Pennaeth Gwasanaethau Democraataidd,
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Dim
- HEFYD YN BRESENNOL** Y Cyngorydd Richard O. Jones – Cadeirydd y Cyngor Sir
-

1 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

2 ETHOL CADEIRYDD

Etholwyd y Cyngorydd Nicola Roberts yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

3 ETHOL IS-GADEIRYDD

Etholwyd y Cyngorydd Richard O. Jones yn Is-Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y CYNGHORYDD RICHARD O JONES
FEL CADEIRYDD Y CYNGOR SIR**

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gafwyd ar 9 Mehefin, 2017

YN BRESENNOL:	Y Cyngorydd Nicola Roberts - Cadeirydd Y Cyngorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Kenneth P. Hughes, Trefor Ll. Hughes MBE, Eric Jones, Shaun Redmond, Dafydd Roberts, Robin Williams.
WRTH LAW:	Arweinydd Tim Datblygu, Swyddog Tirwedd.
YMDDIHEURIADAU:	Y Cyngorydd Vaughan Hughes, Richard O. Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Neb.

1 20C310B/EIA/RE – CAIS LLAWN AR GYFER ADEILADU FFERM AREA SOLAR 49.99MW YNGHYD AG OFFER A ISADEILEDD CYSYLLTIEDIG A GWAITH ATEGOL AR DIR GER RHYD Y GROES, RHOSGOCH

Rhoes y Swyddog Cynllunio fanylion am y datblygiad arfaethedig ac edrychwyd arno o nifer o gyfeiriadau. Cafwyd eglurhad gan y Swyddog Tirwedd ynghylch effaith y fferm arae solar.

2 12C479B –CAIS LLAWN AR GYFER CODI ANNED YN YR HEN SAFLE FARCHNAD GARDDIO AR DIR TU ÔL I ROSE HILL, BIWMARES

Rhoes y Swyddog Cynllunio fanylion am yr datblygiad arfaethedig i'r Aelodau a chafwyd eglurhad ynghylch gosodiad y datblygiad.

3 34C304K/1/EIA/ECON – 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 153 O ANHEDDAU, GWESTY A CHYFLEUSTER BWYD A DIOD YNGHYD A LLE PARCIO CYSYLLTIEDIG A GWAITH AR DIR YN COLEG MENAI, LLANGEFNI

Rhoes y Swyddog Cynllunio fanylion am y datblygiad arfaethedig ac edrychwyd arno o nifer o gyfeiriadau.

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**

6.1

Ceisiadau'n Economaidd

Economic Applications

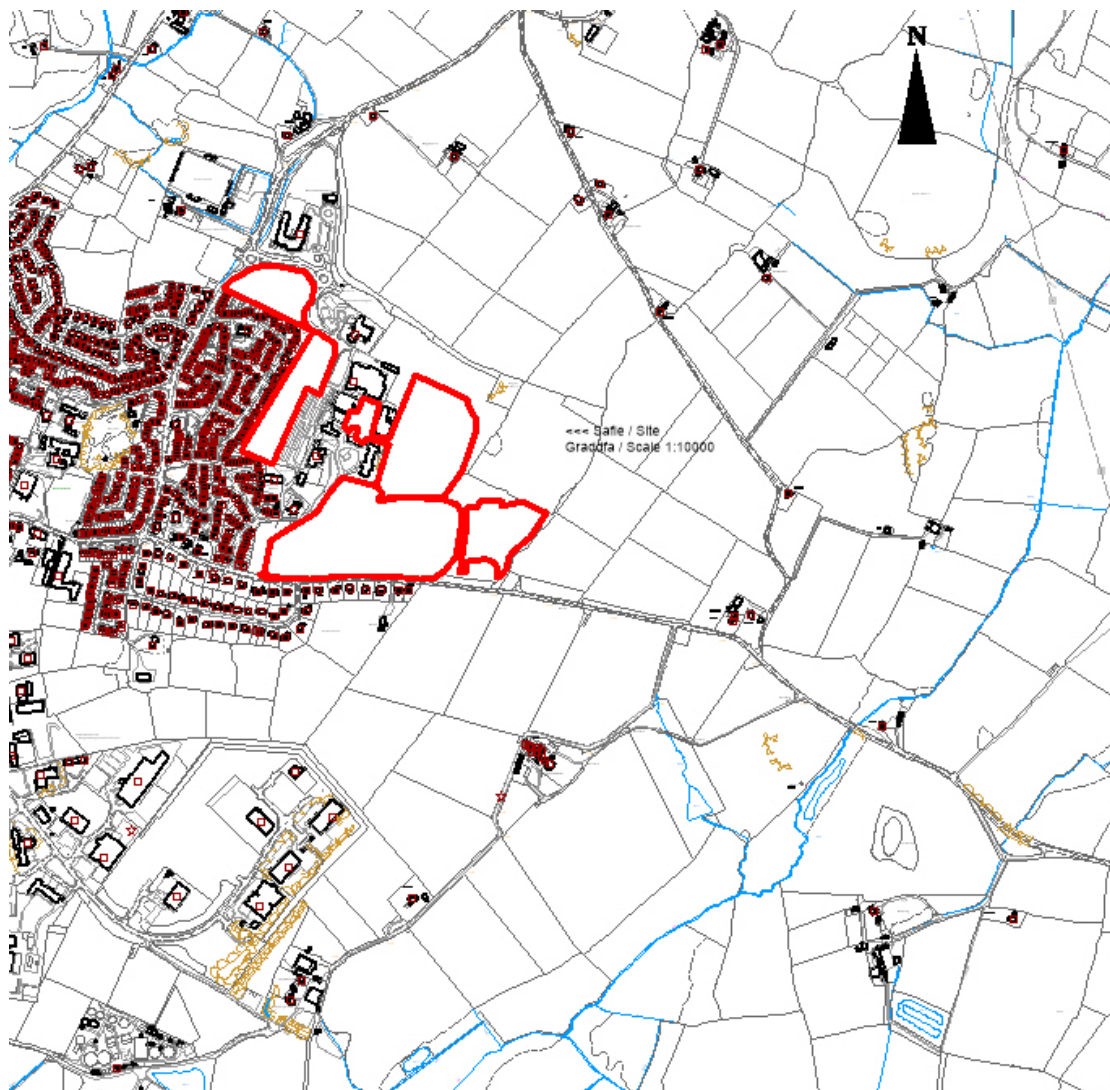
Rhif y Cais: **34C304K/1/EIA/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Director of Strategic Projects & Funding

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

Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Bydd aelodau'n cofio ymweld â'r safle ar y 15fed o Fawrth, 2017. Yn ychwanegol, er budd i aelodau newydd o'r Pwyllgor, ymwelwyd â'r safle ar 9fed Mehefin.

Mae gwybodaeth newydd wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais ac mae ymgynghoriadau yn cael eu cynnal. O'r herwydd, mae'r argymhelliad yn un o ohirio penderfyniad hyd nes y bydd y cyfnod ymgynghori wedi dod i ben.

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **12C479B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Julie Burton & Mr Mark Sadler

Cais llawn ar gyfer codi annedd yn yr hen safle farchnad garddio ar dir tu ol i / Full application for the erection of a dwelling on the former garden market on land to the rear of

Rose Hill, Biwmaris/Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 26 Ebrill 2017, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 9 Mehefin ac erbyn hyn mae'r aelodau'n gyfarwydd â'r lleoliad a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn i godi annedd ar yr hen ardd farchnad ar dir y tu cefn i Rose Hill, Biwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol a'r Cynllun Datblygu Lleol sy'n esblygu ac a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal gadwraeth ac yn effeithio ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Parcio ceir
Polisi 30 – Tirlun
Polisi 40 – Cadwraeth 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 D29 – Dyluniad
Polisi FF11 – Traffig
Polisi FF12 - Traffig

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Canolfan Eilradd
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi TR10 – Safonau Parcio

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Adneuol

Polisi CYFF1 – Meini Prawf y Datblygiad
Polisi CYFF2 – Dyluniad a Man Siapio
Polisi TA15 – Marchnad Tai Lleol
Polisi PS17 – Cadw neu Gwella Asedau Treftadaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned – Yn argymhell gwrthod oherwydd nad oes darpariaeth ar gyfer parcio ar y safle a byddai'r datblygiad yn arwain at ymwithiad annodweddiadol yn yr ardal.

Aelod Lleol (Cyng Carwyn Jones) – Yn gofyn i'r cais gael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio.

Aelod Lleol (Cyng Lewis Davies) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Adain Ddraenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adain Briffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Dŵr Cymru – Caniatâd gydag amodau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd - Caniatâd Amodol

Hysbysebwyd y cynnig drwy arddangos rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn ogystal, hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol oherwydd mae'r datblygiad o fewn Ardal Gadwraeth Biwmares. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28 Ebrill 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C479 – Cais llawn i godi annedd ar yr hen ardd farchnad ar dir y tu cefn i Rose Hill, Biwmares – Gwrthodwyd 10/2/17

12C479A/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir y tu cefn i Rose Hill, Biwmares – dim angen AEA 5/12/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer codi annedd ar yr hen ardd farchnad y tu cefn i Goal Street, Rose Hill, Biwmares.

Lleolir y safle y tu cefn i eiddo preswyl yn Goal Street a Rose Hill a cheir mynediad iddo ar hyd lôn fechan gul rhwng 10 ac 11 Goal Street. Nid yw'r fynedfa'n ddigon llydan ar gyfer cerbydau modur.

Bydd yr annedd arfaethedig o fewn 1.5m o'r ffin ogleddol, 1m o'r ffin ddwyreiniol a bydd rhan o'r adeilad o fewn 2.2m a 9m o'r ffin ddeheuol ac 8m o'r ffin Orllewinol.

Caiff Biwmares ei nodi fel Canolfan Eilaidd dan ddarpariaethau Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref ym Mholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r polisïau uchod yn caniatáu tai newydd o fewn y ffin ddatblygu ar yr amod bod y cynigion yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill yn y cynllun.

Ystyriaethau o safbwynt Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol a Thirlunio a Mwynderau

Mae'r polisïau canlynol yn berthnasol o ran lleoliad dyluniad ac edrychiad allanol a thirlunio: Polisïau 1, 42 a 48 Cynllun Lleol Ynys Môn, D4 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Dyluniad, Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r pellteroedd sydd wedi eu nodi yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Agoswydd datblygiad. Dywed y canllawiau y dylai'r prif ffenestri ar y llawr gwaelod gael eu lleoli 10.5m o'r ffin.

Ardal Gadwraeth

Ym Mholisi 40 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a pharagraffau 6.4.9 Polisi Cynllunio Cymru – 9fed Argraffiad, dywedir y dylid gwarchod Ardaloedd Cadwraeth rhag gwaith datblygu, altro neu ddymchwel digydymdeimlad.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dan ddarpariaethau Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn a D1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisïau EN1 ac EN2 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Pharagraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9).

Mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, byd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i gadwraeth y tirlun a'i wella.

Priffyrdd a Pharcio

Mae Polisiau FF11 a FF22 Cynllun Fframwaith Gwynedd a fabwysiadwyd a Pholisïau 1 a 26 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) – Cludiant, Safonau Parcio Ynys Môn (10/1994) a GP1 a TR10 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad. Mae Adain Briffyrdd y Cyngor yn fodlon gyda'r manylion a gyflwynwyd.

7. Casgliad

Mae'r ardal yn un o dai teras gyda gerddi mawr cul y tu cefn iddynt. Mae gerddi cefn Gaol Street a Rose Hill yn ymylu ar safle'r cais. Ceir mynediad i'r safle ar hyn lôn fechan gul nad yw'n ddigon mawr ar gyfer cerbyd modur. Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r pellteroedd a bennir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Agosrwydd Datblygiadau. Dywed y canllawiau y dylai'r prif ffenestri ar y llawr gwaelod fod wedi eu lleoli o leiaf 10.5m o'r ffin. Mae pellteroedd gwahanu yn amrywio o 1m o'r ffin ddwyreiniol i 8 metr o'r Drychiad Gorllewinol.

Byddai'n anghydnaws gyda chymeriad ac edrychiad yr ardal oherwydd y trefniant cyfyng y byddai'r datblygiad yn ei greu.

Byddai'r datblygiad yn groes i bolisïau 1, 42 a 48 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd mewn perthynas â'r graddau y bydd lleoliad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad yn gydnaws â chymeriad yr ardal.

Byddai'r annedd arfaethedig yn ymddangos fel nodwedd anghydnaws mewn ardal sydd â gerddi cefn mawr ac agored heb unrhyw adeiladau sylweddol. Ni fyddai'r annedd arfaethedig yn gweddu â'r anheddau cyfagos nac ychwaith a'r patrwm datblygiad cyfredol. Ar ôl gweld y safle yng nghydestun eiddo cyfagos, byddai'r annedd arfaethedig yn edrych drosodd i erddi cefn ar Goal Street a Rose Hill.

Ceir mynediad i'r safle ar hyd lôn fechan rhwng 10 ac 11 Goal Street a byddai cryn dipyn mwy o fynd a dod i'r safle nag sydd yn awr a byddai hynny'n cael effaith andwyol ar amodau

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r annedd yn ymddangos fel nodwedd na fyddai'n gweddu i ardal sydd ar y cyfan yn cynnwys gerddi cefn mawr ac agored heb unrhyw adeiladau sylweddol. Ni fyddai'n cydweddu'n dda ag anheddau cyfagos nac ychwaith â'r patrwm datblygu cyfredol a byddai'n groes i Bolisïau 1, 42 a 48 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP1, GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

9. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18 - Cludiant

CCA – Yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

CCA – Gwerthusiad o Gymeriad Ardal Gadwraeth Biwmares

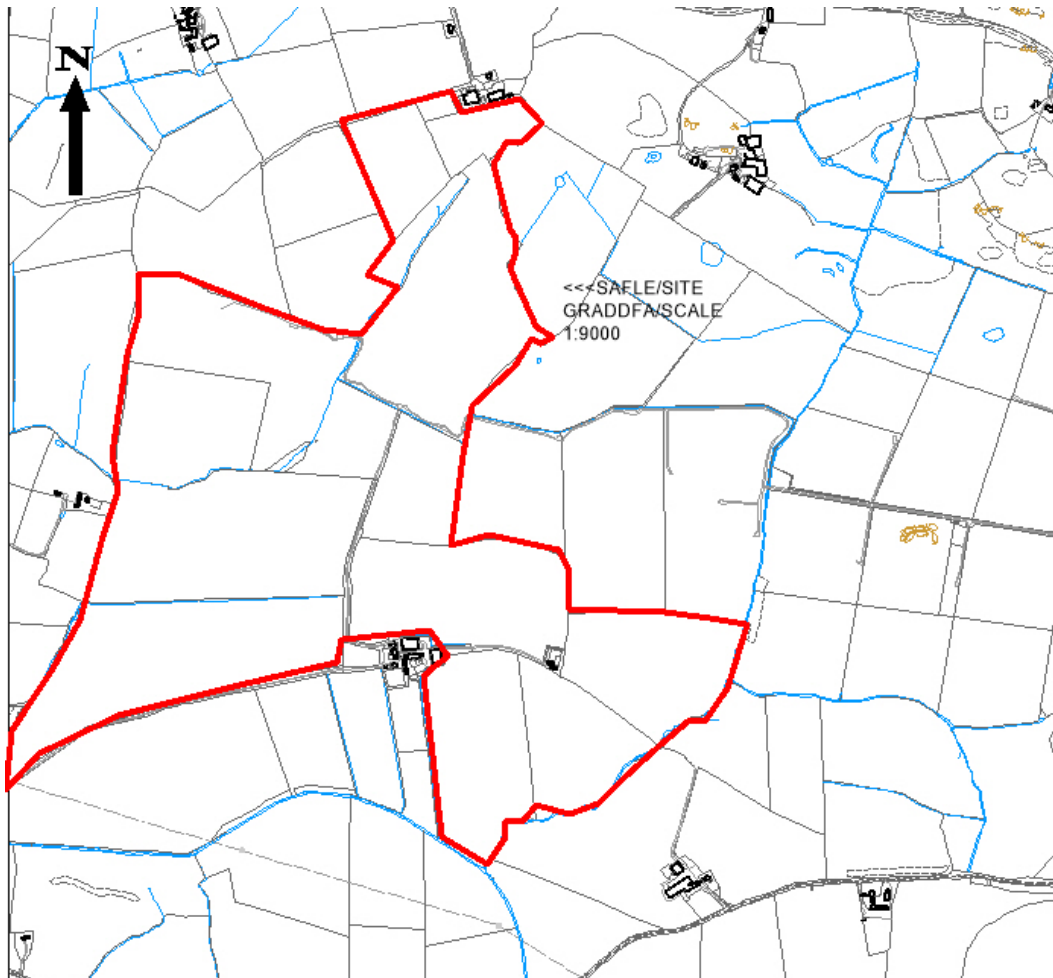
Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Argraffiad

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: 14/06/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ynghlwm wrth y cais.

Bydd aelodau'n cofio ymweld â'r safle ar yr 17eg o Awst 2016.

Oherwydd etholiadau lleol ac aelodaeth newydd o'r Pwyllgor hwn, ail-ymwelwyd a'r safle ar 9fed Mehefni, 2017.

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

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

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

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

Caiff hyn ei egluro yn adrannau perthnasol yr adroddiad hwn.

Bydd y gosodiad arfaethedig yn cynnwys casgliad o baneli ffotofoltäig solar annibynnol ar y tir, a fydd â'r gallu i gynhyrchu hyd at oddeutu 49.99MW. Bydd y gosodiad yn dawel pan fydd ar waith ac ni fydd ei rannau'n symud. Bydd yn cysylltu â'r rhwydwaith dosbarthu trydan lleol ac yn cynhyrchu digon o drydan ar gyfer 15,500 o gartrefi bob blwyddyn, sydd bellach yn cyfateb i hanner cartrefi Môn. Dros oes y prosiect byddir yn arbed 612,000 tonnelli o CO₂, sy'n cyfateb i dynnu 14,000 o geir oddi ar y ffordd.

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

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

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

Ffyrdd mynediad graean

Tirlunio, codi cloddiau a phlannu.

Pyst a ffens weiren ddiogelwch ar hyd y gwrychoedd.

Camerâu goruchwyllo.

Is-orsafoedd Gwrthdroi Ffotofoltäig Solar

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

32 o storfeydd batris amlwythedig ac wyth uned wrthdro;

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

Offer switsio ac offer ategol.

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

Mae Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ynghlwm wrth y cais ac mae hyn y fodd i gynorthwyo'r bwriadau. Yn sgil trefn sgopio a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyflwyno barn sgopio (Gorffennaf 2015), roedd y datganiad amgylcheddol yn cynnwys y materion a ganlyn, tirlun ac effaith weledol, ecoleg a Chadwraeth Natur, Diwylliant, Treftadaeth ac Archeoleg, perygl llifogydd, hydroleg a chyflwr y ddaear. Roedd materion eraill wedi'u cynnwys ac ymdrinnir â'r rhain yn rhywle arall yn yr adroddiad hwn.

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

3. Y Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993)

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

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

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

Ceisio Polisi 10 sicrhau y diogelir treftadaeth o anifeiliaid a blodau gwyllt a nodweddion daearyddol a ffsiograffeg y Sir, yn enwedig felly y Gwarchodfeydd Natur Cenedlaethol, y Safleoedd o

Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfeydd RSPB, tiroedd gwlyb, safleoedd Ramsar, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig (dan Gyfarwydddeb Adar 74/409 y Gymuned Ewropeaidd), Gwarchodfeydd Natur Lleol ac ardaloedd eraill o ddiddordeb cadwraeth natur uchel.

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

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

Cynllun Lleol Ynys Môn (1996)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cymeriad y Tirlun

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

Rhywogaethau sydd o bwysigrwydd cadwraeth natur;

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

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

Gynorthwyo i arallgyfeirio ffynonellau'r cyflenwad trydan;

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

Gostwng colledion trawsnewid yn y grid cenedlaethol.

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (2005)

Cyflwyno Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd yn 2005) flaenoriaethau strategol CSYM ar gyfer y datblygiad a defnydd arall a wneir o dir ym Môn yn ogystal â'r polisiau a'r bwriadau y manylir arnynt ar gyfer datblygu. Y bwriad oedd y byddai'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymestyn dros y cyfnod 2001 i 2006.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Polisi Cynllunio Lleol sydd ar Ddod

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Polisi Cynllunio Cymru 9fed Argraffiad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yn ôl Paragraff 12.8.10 mae angen sicrhau

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

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

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

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

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

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

Nodiadau Cyngor Technegol

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

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

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

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

Â ymhellach ym mharagraff 3.7.2, gan ddatgan:

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

NCT 8 – Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy (2005)

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

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

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

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

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

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

Cyfarwyddyd Ymarfer

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

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

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

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

Noda Atodiad 3 o'r Cyfarwyddyd Ymarfer fod dylunio gosodiad offer, megis gosod pibelli wyneb ar gyfer ceblau ac 'esgidiau sment' ar gyfer angori i'r ddaear ymhlith mesurau lliniaru a awgrymir i osgoi effaith ar weddillion archeolegol, a hynny lle mae'n debygol y bydd effaith bosib ar nodweddion a adnabuwyd o ddiddordeb hanesyddol, diwylliannol. Awgryma'r Cyfarwyddyd ymhellach y dylid agor ffos arbrofol i gadarnhau presenoldeb/absenoldeb unrhyw adnodd archeolegol sydd wedi'i gladdu, a hynny cyn dechrau adeiladu gyda rhaglen o fonitro archeolegol yn ei le yn ystod y gwaith adeiladu.

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

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

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

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim sylwadau

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

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

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

Daeth 97 o lythyrau i law ac, o'r rhain, mae 70 yn gopïau o lythyr sydd yna wedi'i lofnodi gan wahanol bobl. Ymhlith y materion a godwyd mae:

Rhy fawr
Bydd yn niweidio'r tirlun
Bydd modd ei gweld o dai trigolion
Gallai ddirodi safleoedd archeolegol
Bydd modd ei gweld am filltiroedd
Bydd yn tynnu sylw gyrwyr
Bydd modd i gerddwyr ei gweld
Pryderfon ynghylch ymyriant radio
Colli tir pori
Cael effaith ar blanhigion ac anifeiliaid
Ychydig o drydan y bydd yn ei gynhyrchu
Nid oes ei hangen
Ychydig o gyflogaeth
Dim darpariaeth ar gyfer datgomisiynu
Materion diogelwch
Tarfau yn ystod gwaith adeiladu
Niweidio'r ddaear
Bydd fflachiadau
Nid yw yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Niweidio Mwynder trigolion

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

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

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

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

Cyrff yr Ymgynghorwyd â Nhw

Priffyrdd - yn argymhell amodau

Dŵr Cymru – amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad

Ymgynghorydd Ecolegol – dim gwrthwynebiad

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – dim gwrthwynebiad

Llywodraeth Cymru – dim gwrthwynebiad o ran colli tir amaethyddol

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

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Fferm wynt Rhyd-y-Groes.

Caniatawyd 20C102C ar 20/11/92

Ailbweru 20C102L/EIA/RE – caniatwyd ar 21/10/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Egwyddor Datblygu

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

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

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

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

Yn hwyrach yn y datganiad, cadarnhaodd Mrs Griffiths ei bod yn bwriadu cyflwyno targedau ar gyfer ynni adnewyddadwy yng Nghymru. Y disgwyl yw y bydd y targedau hyn yn eu lle o fewn y 12 mis nesaf a bydd y datblygiad arfaethedig yn rhan fawr o gyfraniad Môn i gwrdd â'r targedau hyn.

Tirlun a Gweledol

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

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

Yn ôl Cyfoeth Naturiol Cymru:

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

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

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

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

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

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

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

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

Fflachiadau a Golau Llachar

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

Mae'r ymgeisydd wedi darparu astudiaeth o fflachiadau a golau llachar sy'n dangos na fydd effeithiau annerbyniol ar fwynderau preswyl.

Ecoleg

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

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

Mae'r manylion wedi'u hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru a Swyddog Ecolegol y Cyngor ac ni chodwyd yr un gwrthwynebiad.

Amgylchedd Hanesyddol

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

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

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

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

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

Lliniaru

Mae'r ymgeiswyr yn cynnig fel a ganlyn:

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

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

Yn ôl yr ymgeiswyr:

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

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

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

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

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

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

- i. **Cyfnod Gwerthuso** – câi hyn ei wneud ar ôl penderfynu ar y cais ond cyn y gwaith adeiladu er mwyn nodi, disgrifio a chofnodi'r nodweddion archeolegol posib a nodir gan yr arolwg daearegol, os ydynt yno. Byddai'r cyfnod gwerthuso hefyd yn profi manau eraill er mwyn sefydlu potensial archeolegol y manau hyn. Byddai'r holl waith cofnodi ac arolygu angenrheidiol yn cael ei wneud yn ystod y cyfnod hwn er mwyn cael cofnod o unrhyw ddarganfyddiadau a nodweddion archeolegol y cafwyd hyd iddynt yn ystod y cyfnod.
- ii. **Cyfnod Lliniaru a Monitro** – gan ddibynnu ar ganlyniadau'r cyfnod gwerthuso gellid dod ar draws manau o sensitifrwydd archeolegol y gallai waith cloddio sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad eu niweidio. Byddai'r gwaith sy'n gysylltiedig â hyn yn cael ei wneud yn ystod cyfnod cyn-adeiladu ac adeiladu'r datblygiad. Byddai'r holl waith rheoli cofnodion ac arolygu angenrheidiol yn cael ei wneud yn ystod y cyfnod hwn fel bod yno gofnod o unrhyw ganfyddiadau a nodweddion archeolegol y daethpwyd ar eu traws yn ystod y cyfnod hwn a bydd yn cydymffurfio â'r safonau a gyflwynir yn yr CYY.
- iii. **Cyfnod Ôl-gloddio** – câi adroddiad teipysgrif ei baratoi'n syth cyn y byddai'r gwaith cyfnod cyn-adeiladu ac ôl-adeiladu wedi'i gwblhau. Byddai hyn yn cynnwys disgrifiad a dehongliad ysgrifenedig llawn o'r canlyniadau, yn cynnwys adroddiadau arbenigol a'r trefniadau ar gyfer cyhoeddi a rhannu canlyniadau. Byddai archif y safle'n cael ei gyflwyno i Oriol Ynys Môn.

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

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

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

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

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

Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru F9 yn 3.5.4:

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

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

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

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

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

Amaethyddiaeth

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

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

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

Hydroleg a Perygl Llifogydd

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

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

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

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

Y Gymraeg

Mae'r ymgeisydd wedi gwneud y sylw:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Beth yw'r camau lliniaru arfaethedig?

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

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

Mwynder Trigolion

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

Derbynnir bod anheddiadau ger y paneli solar. Fodd bynnag, cynhaliwyd asesiad ac ymwelwyd â'r eiddo hynny. Bwriedir tirlunio er mwyn sgrinio rhyw gymaint o'r effaith ac er y bydd modd gweld y paneli o rannau o'r eiddo y bydd y paneli'n cael effaith arnynt, nid ystyrir y bydd y bwriadau'n achosi cymaint o niwed i fwynder trigolion fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

Priffyrdd

Mae disgwyl cwblhau'r gwaith adeiladu mewn un cyfnod adeiladu fydd yn mynd ymlaen am oddeutu chwe mis. Darperir Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ar gyfer y cyfan o'r cyfnod adeiladu yn nodi llwybrau, arwyddion a rheoli traffig ac ati. Unwaith y bydd y datblygiad arfaethedig wedi'i godi, caiff y safle ei fonitro o bell. Fel y cyfryw, ni fyddir yn gofalu am y safle'n rheolaidd onid oes yn rhaid wrth waith atgyweirio/cynnal. O'r herwydd, ychydig iawn o symudiadau fydd yn gysylltiedig â'r safle.

Unwaith y bydd y datblygiad wedi'i gwblhau, cerbydau cynnal a chadw'n unig fydd yn mynd ar y safle, a'r disgwyl yw mai ddwywaith y flwyddyn fydd hyn. 30 mlynedd yw oes arfaethedig y datblygiad ac, wedi hyn, gwneir i ffwrdd â'r holl offer ac adfer y tir a'i droi'n ôl i ddefnydd amaethyddol - un cyfnod o waith datgomisiynu dros gyfnod o chwe mis. Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar amgylchiadau traffig. Fel y cyfryw, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol am resymau diogelwch ar y briffordd.

Effaith ar Dwristiaeth

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

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

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

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

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

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

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

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

Mae'r adroddiad yn cefnogi'r farn na fydd y bwriad yn cael unrhyw effaith sylweddol ar dwristiaeth nag ar yr economi a ddaw yn ei sgil.

O gofio hyn, nid ystyrir y byddai'r bwriad yn gostwng nifer y twristiaid fyddai'n ymweld â Môn.

7. Casgliad

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

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

- **Tirlun a gweledol**

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

- **Fflachiadau a golau llachar**

Sicrha atebion technegol nad yw hyn yn broblem

- **Ecoleg**

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

- **Amgylchedd Hanesyddol**

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

- **Amaethyddiaeth**

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

- **Hydroleg a Perygl Lifogydd**

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

- **Mwynder trigolion**

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

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

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

- **Effaith ar Dwristiaeth**

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

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

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

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Rhaid codi'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma yn unol â'r cynlluniau a ganlyn a ganiatawyd: 'North Anglesey Solar Project – RL2 (090217)'; 'Indicative Layout Plan (14 Feb 17)'; 'Landscape & Mitigation Strategy' (Ref: 15035.101 Rev.G); FRAMES 01' (17.11.15); 'Ref: TRACK 1' (17.11.15) oni bai fod telerau'r caniatâd hwn yn nodi fel arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Er gwaethaf gofynion amod 1, cyn dechrau ar y datblygiad, rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef, fanylion terfynol gosodiad y safle. Rhaid codi'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

Rheswm: I ddiffino sgôp y caniatâd hwn.

(04) Ni cheir codi'r datblygiad oni chyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef fanylion y deunyddiau i'w defnyddio yng nwaith adeiladu wynebaw allanol y strwythurau, yn cynnwys y brif is-orsaf, gorsafoedd gwrthdroi ac unedau storio batris. Rhaid codi'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

Rheswm: Er lles mwynderau

(05) Cyn dechrau ar y datblygiad rhaid cyflwyno manylion y camerâu goruchwylio, goleu a strwythurau cefnogi a ffensys diogelwch, yn cynnwys eu lleoliad, i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef. Rhaid codi'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(06) Cyn dechrau ar unrhyw waith rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ar gyfer y cyfan o'r safle (yn cynnwys Cynllun Teithio Adeiladu) i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef. Rhaid i'r cynllun gynnwys y materion a ganlyn:

- arwyddion ar gyfer y traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle
- Rheoliadau ar gyfer amseroedd cyrraedd a gadael y cerbydau adeiladu;
- Dulliau pentyrru (os cânt eu defnyddio)
- Gwaith cloddio
- Byrddau ar gyfer y safle,
- Oriau gweithio
- manylion sut y bydd sŵn, golau, llwch a llygrwyr, dirgryniad, mwg ac arogl o'r gwaith adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru

- Rheoli a chael gwared â gwastraff ac aildefnyddio defnyddiau,
- Atal mwd/rwbel rhag cael ei adael ar y briffordd gyhoeddus;
- Gwarchod mwynderau deiliaid anheddau cyfagos
- Storio deunyddiau a storio deunyddiau peryglus a chael gwared â nhw
- System ar gyfer rheoli cwynion trigolion lleol
- Gweithdrefnau Atal mewn Argyfwng

Rhaid gweithredu'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu cydnabyddedig yn unol â hynny.

Rheswm: Er lles mwynderau a diogelwch y priffyrdd.

(07) Rhaid darparu dau lecyn pasio ychwanegol fel sydd wedi'i farcio ar y cynllun sydd ynghlwm a rhaid cyflwyno manylion llawn leoliad y llecynnau a'u dyluniad i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef cyn dechrau ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad. Rhaid cwblhau'r llecynnau pasio cyn dechrau ar y datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma.

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

(08) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli traffig llawn y mae'n rhaid glynu wrtho am gyfnod y cynllun i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef cyn dechrau ar y gwaith. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- 1 Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr y safle ac ymwelwyr**
 - 2 Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
 - 3 Llwybr traffig y cytunwyd arno**
 - 4 Cyfleusterau golchi olwynion**
 - 5 Oriau a dyddiau'r gweithredu a gwaith rheoli a gweithredu'r adeiladu a cherbydau danfon**
- 6 Rhestr lawn o arwyddion**

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

(09) Cyn dechrau gweithio rhaid cyflwyno cynllun rheoli traffig i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef er mwyn dangos yr unig lwybr i'w ddefnyddio ar gyfer adeiladu'r safle ynghyd â'r gwaith sy'n angenrheidiol ar y llwybr hwn fel bod traffig yn mynd ac yn dod yn ddiogel a rhydd arno.

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

(10) Ni chaniateir i'r panelau solar y rhoddir caniatâd iddynt yma fod dim uwch na 3m ar unrhyw adeg.

Rheswm: I ddiffino sgôp y caniatâd hwn.

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

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

Rhesymau:

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

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

(12) Ni fydd unrhyw strwythurau'n cael eu cynnwys ar gaeau A a B fel y nodir ar y cynlluniau sydd ynghlwm. Bydd Cae A a B yn cael eu tirlunio'n unol â chynllun i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd gwaith plannu'n cael ei wneud yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn gweithredu'r caniatâd hwn.

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

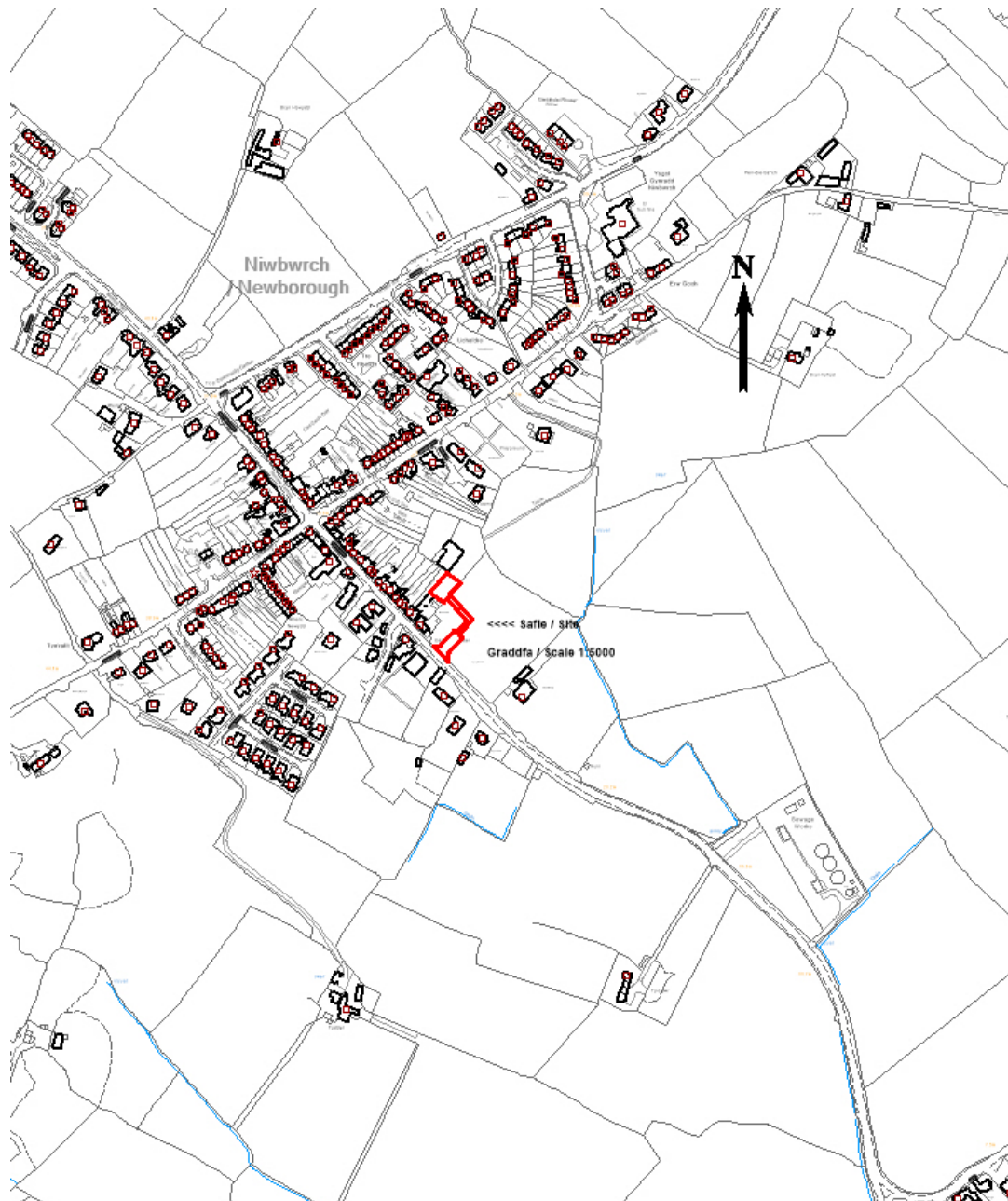
Rhif y Cais: **45C480** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Buddug Pierce Thomas

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir tu cefn i /
Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land to the rear of**

Morannedd, Chapel Street, Niwbwrch/Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

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 ei gyfarfod ar 26 Ebril, 2017, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau canlynol:

i) Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac nid yw'n fewnlenwi ansensitif.

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) Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac nid yw'n fewnlenwi ansensitif.

Mae Polisi 49 o Gynllun Lleol a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cefnogi datblygiadau preswyl o fewn ffiniau anheddiad ar yr amod bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau eraill y cynlluniau datblygu. Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer Niwbwrch, ac felly mae egwyddor datblygiad preswyl ar y safle yn dderbyniol.

Mae Niwbwrch wedi ei ddynodi fel Pentref Gwasanaeth dan Bolisi TAI16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd. Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer Niwbwrch fel y nodir gan Bolisi TAI16 ond mae'r cae cyfagos lle cynigir y bydd y fynedfa newydd a'r trac wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref.

Cynnig yw hwn i godi un annedd ar wahân ar dir y tu cefn i Morannedd a bydd mynedfa newydd a thrac yn cael eu hadeiladu drwy'r cae cyfagos. Bydd y fynedfa newydd yn rhedeg trwy ganol y cae cyfagos. Mae'r cae hwn y tu allan i ffin ddatblygu Niwbwrch fel y nodir y ffin honno o dan Bolisi 49 a Pholisi HP3. Nid yw adeiladu mynedfa newydd i gerbydau trwy'r cae cyfagos a chodi annedd newydd y tu cefn i'r anheddau cyfredol yn gydnaws gyda'r patrwm datblygu yn yr y cyffiniau.

Bydd yr annedd arfaethedig a'i chwrtill yn union wrth ymyl gerddi cefn yr eiddo cyfagos. Ni fydd cefn yr annedd arfaethedig ond 2 fetr i ffwrdd o ffin y plot gyda gardd gefn yr eiddo cyfagos. Nid yw'r pellteroedd hyn yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau

Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig - o ran pellteroedd rhwng datblygiadau. Argymhellir pellter o 10.5m rhwng prif ddrychiadau a'r ffin a 7.5 m rhwng drychiadau eilaidd a'r ffin. Yn yr achos hwn nid oes ond 2.5m rhwng y ffin a'r cynnig.

Nid oes ond 6 metr rhwng talcen yr uned arfaethedig a'r ffin, sy'n rhedeg ar hyd cefn Morannedd ac Afallon.

Oherwydd y pellteroedd hyn, bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Er y cydnabyddir bod y plot o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer Niwbwrch nid ystyrir bod y cynnig yn fewnlenwi derbyniol oherwydd agosrwydd y datblygiad i'r eiddo cyfagos ac oherwydd na fyddai annedd yn y lleoliad hwn yn gydnaws gyda chymeriad yr ardal o gwmpas.

1. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, byddai'r cynnig yn arwain at fewnlenwi ansensitif a fyddai'n cael effaith annerbyniol ar breifatrwydd ac ar fwynderau deiliaid yr anheddau cyfagos a byddai'n anghydnaws â'r ardal o'i gwmpas ac o'r herwydd byddai'n cyfateb i fewnlenwi ansensitif yn groes i Bolisiâu 1, 30, 42, 48 a 49 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu GP1, GP2 ac EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor sydd wedi ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad, 2016).

This page is intentionally left blank

8.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

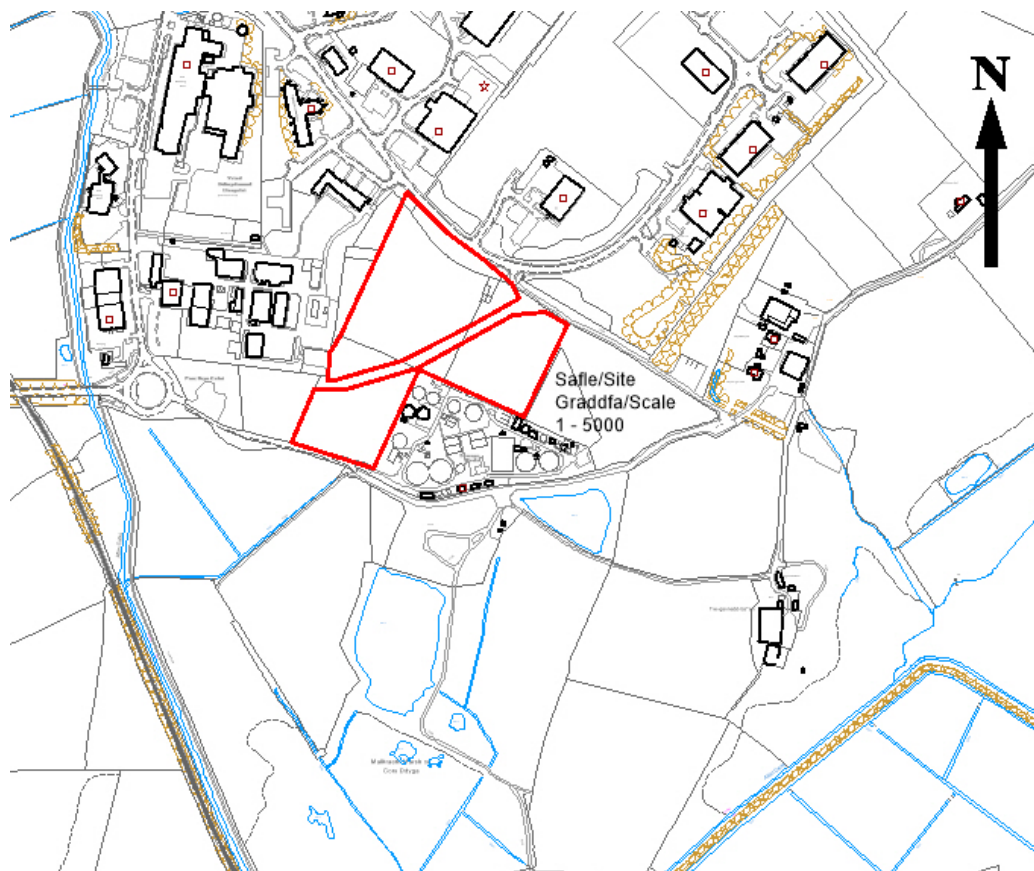
Rhif y Cais: **34LPA1034/CC/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service - Property

Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dau blot, sef defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) ac i'w defnyddio fel warws ac i ddosbarthu (Dosbarth B8) fel estyniad i'r parc busnes ar dir / Outline application with all matters reserved for two plots for business use (Class B1), general industrial use (Class B2) and warehousing and distribution use (Class B8) as an extension to the existing business park on land at

Stad Diwydiannol Bryn Cefni Industrial Park, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sy'n cyflwyno'r cais hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn ymwneud â datblygu unedau diwydiannol ar gyfer defnydd B1, B2 a B3 ar safle i'r De-Ddwyrain o safle cyfredol Parc Bryn Cefni yn Llangefni. Bydd 7 uned ar 3 llain o dir a bydd ffordd gyswllt Llangefni yn croesi drostynt.

2. Mater(ion) Allweddol

- A yw'r cynigion yn dderbyniol o safbwynt polisi?
- Materion priffyrdd
- A fyddant yn niweidiol i fwynderau?

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 Polisi Cyffredinol

Polisi 2 Swyddi Newydd

Polisi 26 Parcio Ceir

Polisi 31 Tirlunio

Cynllun Unedol Ynys Môn (a Stopiwyd)

Polisi GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 Dylunio

Polisi EP2 Diogelu Tir Cyflogaeth

Polisi EN1 Cymeriad Tirwedd

Cynllun Datblygu Lleol Ymddangosol

Polisi CYF1 Diogelu a Clustnodi tir ar gyfer defnydd diwydiannol

Polisi AMG 1 Ardaloedd Tirwedd Arbennig

NCT 12 Dylunio

NCT 18 Trafnidiaeth

CCA Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol Dim sylwadau

Cyngor Tref Wedi dewis peidio â chyflwyno sylwadau

Priffyrdd Amodau

GAPS Amodau

CNC Sylwadau / dim gwrthwynebiad

Swyddog Ecoleg Dim gwrthwynebiadau

Dŵr Cymru Amodau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim mewn perthynas â'r safleoedd, fodd bynnag, rhoddwyd caniatâd ar gyfer y ffordd gyswllt sy'n rhannu'r safle dan gyfeirnod: 34LPA1015/FR/EIA/CC yn Rhagfyr 2015.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

A yw'r cynigion yn dderbyniol o safbwynt polisi?

Yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (1996), mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ac nid yw wedi ei neilltuo ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Y polisi perthnasol yn y Cynllun y mae angen rhoi sylw iddo mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig yw Polisi 2 – Swyddi Newydd. Mae'r polisi hwn yn cefnogi'r egwyddor o greu swyddi newydd ar safleoedd addas sy'n uniongyrchol gyfagos i'r ffin ddatblygu. Ymhellach, mae'r polisi'n nodi bod raid profi bod angen datblygiad yn y lleoliad hwn a dwyn sylw at y buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau'r bwriad i ddatblygu safle cyflogaeth sydd wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Yn unol â Pholisi EP1 – Tir Cyflogaeth yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (2005), mae'r safle wedi'i gynnwys o fewn y ffin ddatblygu ac wedi ei glustnodi i ddibenion cyflogaeth.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n Esblygu hefyd yn rhoi statws tebyg i'r safle, ac mae'n diogelu'r safle i ddibenion cyflogaeth yn unol â pholisi CYF1 – Diogelu, neilltuo a chadw tir ac unedau i ddibenion cyflogaeth. Yn unol â'r polisi hwn, anogir defnyddio tir i ddibenion cyflogaeth/busnes yn nosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8 (nodwch os gwelwch yn dda fod y polisi hwn yn amodol ar Newidiadau Materion yn Codi – Ymgynghoriad Cyhoeddus).

Defnydd o Dir Amaethyddol

Er bod y safle yn cynnwys tir amaethyddol ar hyn o bryd mae maint y tir hwnnw o dan y trothwy sy'n ei gwneud yn ofynnol i gyfeirio'r mater at Lywodraeth Cymru. Ar ben hynny, ystyrir bod y tir wedi ei amgáu gan isadeiledd y ffordd / datblygiadau adeiledig a bydd datblygu'r ffordd gyswllt yn ei rannu ac yn ei wneud yn anodd i'w ddefnyddio'n effeithlon i ddibenion amaethyddol.

Materion Priffyrdd

Ymgynghorwyr gyda'r Awdurdod Priffyrdd cyn mynd ati i gyflwyno'r cais ac mae'r cynllun wedi cael ei ddatblygu'n unol â'u hargymhellion nhw.

A fydd y datblygiad yn niwedol i fwynderau?

Oherwydd lleoliad y safle a'r dirwedd ddiwydiannol sydd o'i gwmpas, nid ystyrir y bydd unrhyw niwed i edrychiad gweledol y lleoliad.

Ymhellach, nid yw'r safle mewn ardal breswyl ac o'r herwydd, ni fydd yn gwneud drwg i unrhyw anheddau.

7. Casgliad

Wedi ystyried y fframwaith polisi perthnasol, mae egwyddor y datblygiad yn cyd-fynd gyda'r Polisi Datblygu cyfredol ynghyd â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n esblygu.

Yn ychwanegol at hyn, mae'r cynigion yn dderbyniol o safbwynt technegol ac ni fyddant yn cael effaith niwedol ar fwynderau'r ardal gyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(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.

(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.

(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.

(04) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ac/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir, lifo'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion cyfredol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei llygru na'i andwyo.

(05) Mae carthffos gyhoeddus gyfun a hen garthffos gyhoeddus gyfun yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae eu lleoliad yn fras wedi cael eu farcio ar y Cofnod Statudol o Garthffos Gyhoeddus sydd ynghlwm. Bydd eu lleoliad yn cael ei farcio'n gywir ar y safle cyn cychwyn ar unrhyw waith ac ni fydd unrhyw ddatblygu gweithredol yn digwydd o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y carthffosydd cyhoeddus hyn.

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi difrod iddynt, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion cyfredol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei llygru na'i andwyo.

(06) Ni fydd unrhyw waith datblygu (gan gynnwys gwaith dymchwel, clirio'r safle, tynnu uwch-bridd neu unrhyw waith daear arall) yn cael ei wneud hyd oni fydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr gyda'r manylion a gymeradwywyd. Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol dan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur o fewn 12 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

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

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio gyda gofynion Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (CIfA)

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'n mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

8.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

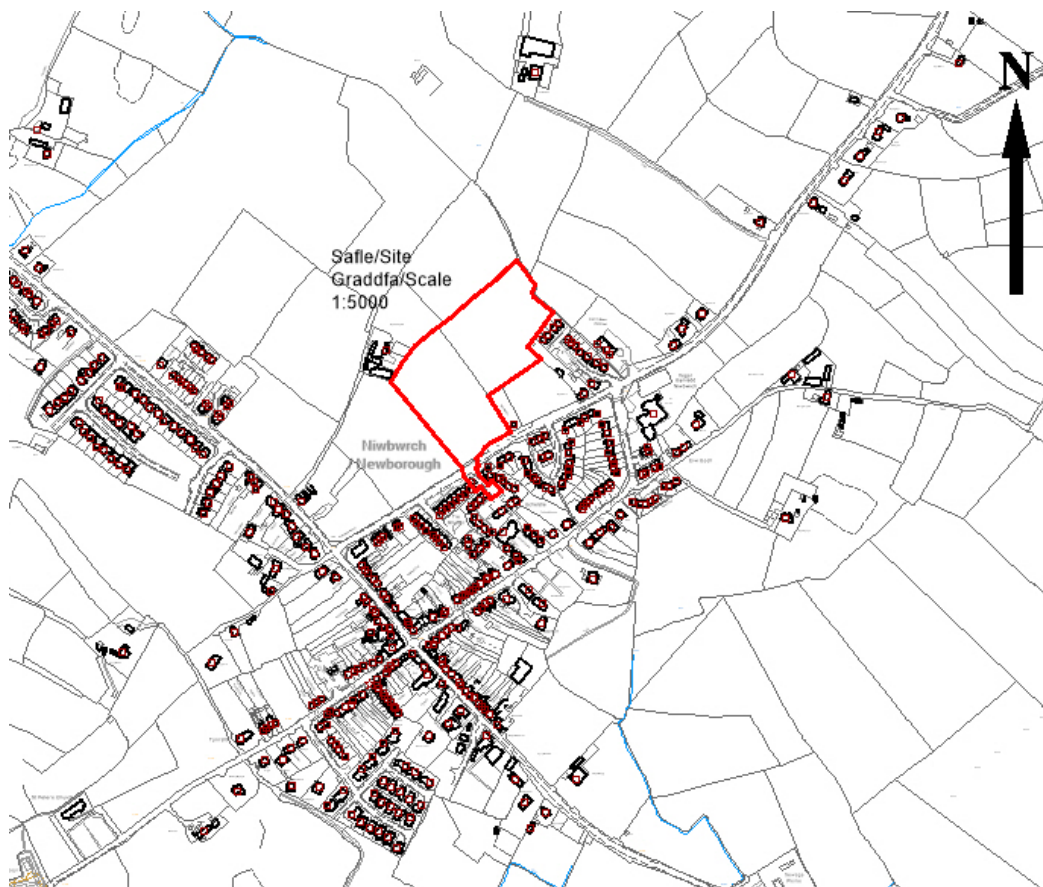
Rhif y Cais: **45LPA1029A/CC/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Learning

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

Morawelon, Niwbwrch/Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

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

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

Cefnogir y cais gan:

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

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

Cynllun Fframwaith Gwynedd

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

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

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9 (2016)

NCT 5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur
NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
NCT 12 – Dylunio
NCT 18 – Trafnidiaeth
NCT 23 – Datblygu Economaidd

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Y Cyngorydd P Rogers - Dim ymateb hyd yma

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

Awdurdod Prifffyrdd - Dim gwrthwynebiad yn amodol ar gynnwys amodau prifffyrdd safonol

Adain Ddraenio – Gofynnwyd am fanylion ychwanegol ac mae'r manylion yn dderbyniol

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd - Dim ymateb hyd yn hyn

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol - Yn aros am ymateb pellach yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol

Dwr Cymru- Yn aros am ymateb pellach yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol

Cyfoeth Naturiol Cymru- Disgwyl ymateb yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol

Swyddog lechyd yr Amgylchedd - Sylwadau safonol ar gyfer y cyfnod adeiladu; cadarnhawyd nad oes angen ffensys acwstig a rhoddwyd arweiniad mewn perthynas â safonau awyru i reoli arogleuon

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

i) Wedi ei leoli ar lain las

ii) Tu allan i ffin ddatblygu'r pentref

iii) Byddai'r cynnig yn annog datblygiadau pellach ar y lain las

iv) Yr ymgeisydd yn dweud bod 9 safle wedi eu hystyried ond nid ydynt wedi datgelu pa safleoedd oedd y rheini.

v) Byddai'n rhaid i ymgeisydd preifat ddangos nad oedd unrhyw ddewis arall ymarferol ac nid yw'n ymddangos yn briodol i ddisgwyl dim llai gan gorff cyhoeddus

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

i) Nid yw safle'r cais wedi ei leoli ar dir sydd wedi ei glustnodi fel lain las

ii) Er y cydnabyddir bod y tir y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer pentref Niwbwrch, mae'r safle'n gyfagos i'r rhan o'r pentref sydd wedi ei datblygu ac mae Polisi 17 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu cyfleusterau cymunedol yn gyfagos i ffiniau datblygu.

iii) Ystyrir pob cais yn ôl ei rinweddau ac yn unol â pholisïau ac ystyriaethau perthnasol.

iv) Mae'r Gwasanaeth Addysg wedi ymgynghori'n eang ar y cynigion cyn y cyflwynwyd y cais hwn. Rhaid i'r Pwyllgor yn awr yn ystyried rhinweddau cynllunio'r cais fel y cyflwynwyd ef.

iv) Trafodir yr ystyriaethau polisi yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r prif ystyriaethau cynllunio.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

O ran nodweddion y dirwedd a effeithir, ni fyddai unrhyw ffiniau gwrychoedd mewnol yn cael eu tynnu fel rhan o'r cynnig ond torrwyd rhywfaint o'r gwrychoedd ar y safle cyn cyflwyno'r cais. Fodd bynnag, gan nad oedd y gwaith yn golygu cael gwared ar y gwrychoedd nid oedd angen caniatâd cynllunio. Wal gerrig wedi eu gorchuddio â mieri yw'r ffin gyda'r B4421 ac fe gedwir y wal honno. Cynigir cynllun plannu a fydd yn cynnwys coed brodorol gan mwyaf. Codwyd pryderon gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynghylch y posibilrwydd y byddai rhywogaethau ymledol yn cael eu plannu ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn disgwyl ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn dilyn derbyn Cynllun Rheoli Cynefinoedd diwygiedig. Mae CNC wedi gofyn am amod yn datgan na chaniateir cyflwyno rhywogaethau anffodrol ar y safle.

Treftadaeth ddiwylliannol: Gwnaed gwaith asesu archeolegol eisoes ar y safle. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i ddisgwyl am ymateb gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd.

Effeithiau ar Briffyrdd: Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu mewn egwyddor yn amodol ar gynnwys amodau safonol. Ystyrir y gellir cynnwys amod i sicrhau cytundeb i gael Cynllun Rheoli Traffig.

Mwynderau preswyl: Bydd y cynllun yn newid y safle'n ffisegol ac yn weledol. Yr eiddo a effeithir fwyaf yw Morawelon sydd yn nhu blaen y safle ac wrth ymyl y fynedfa arfaethedig i gerbydau, a 9-12 Ty'n Lon Bach sydd union o flaen y caeau chwarae a 33-35 Ucheldre a 21, 33 a 34 Tre Rhosyr sy'n gorwedd union gyferbyn â'r safle. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn rhoi manylion am y ffens arfaethedig a'r gwaith plannu, ynghyd â'r llwyni a gedwir er mwyn diogelu mwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

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

Defnyddir y safle'n bennaf yn ystod tymor yr ysgol, ond mae'r cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer defnydd cymunedol ehangach sy'n debygol o ymestyn y defnydd a wneir o'r adeilad, gan gynnwys ei ddefnyddio gyda'r nos a'r tu allan i dymor yr ysgol. O ystyried manteision y cynllun fel adnodd ar gyfer y gymuned ehangach a'r gwaith sgrinio a'r ffens arfaethedig a godir ar hyd y ffin rhwng 9-12 Ty'n Lon Bach a'r cae pêl-droed nid ystyrir y byddai'n achosi anawsterau o fath a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol am y cynllun goleuo allanol arfaethedig ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i aros am gadarnhad gan yr ymgynghoreion perthnasol fod y cynllun goleuo yn addas i'r diben o ran ystyriaethau diogelwch, ond nad yw'n effeithio ar awyr y nos nac yn cael effaith ormodol ar ddeiliaid eiddo cyfagos neu rywogaethau a warchodir.

Ecoleg: Cefnogir y cais gan Gynllun Rheoli Cynefinoedd, Datganiad Dull Ecolegol ac asesiadau ecolegol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i aros am ymateb i'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd.

Draenio: Mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac adroddiad a manylion draenio ychwanegol wedi eu cyflwyno i gefnogi'r cais. Mae'r cynllun bellach wedi ei ddiwygio a bydd y gwastraff budr yn mynd i'r brif garthffos sydd wedi ei lleoli yn y stad breswyl gyferbyn. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i aros am yr ymateb terfynol gan Dŵr Cymru yn dilyn derbyn y manylion diwygiedig.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amod a ganlyn:

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

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

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

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

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys, ond ni fydd wedi ei gyfyngu i'r isod:

- i) Y ffordd y bydd cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau yn mynd i mewn ac allan o'r safle**
- ii) Lle parcio ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr**
- iii) Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- iv) Storio peiriannau a deunyddiau**
- v) Cyfleusterau golchi olwynion lle mae hynny'n briodol**

Bydd yr ymgeisydd yn sicrhau y glynir wrth ofynion y cynllun a gymeradwywyd drwy gydol y broses o adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros weithgareddau adeiladu a hynny er budd mwynderau a diogelwch ar y briffordd.

(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig yn manylu ar y modd y bwriedir rheoli traffig pan fo'r ysgol ar agor. Bydd raid glynu wrth y Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol hyd gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

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.

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

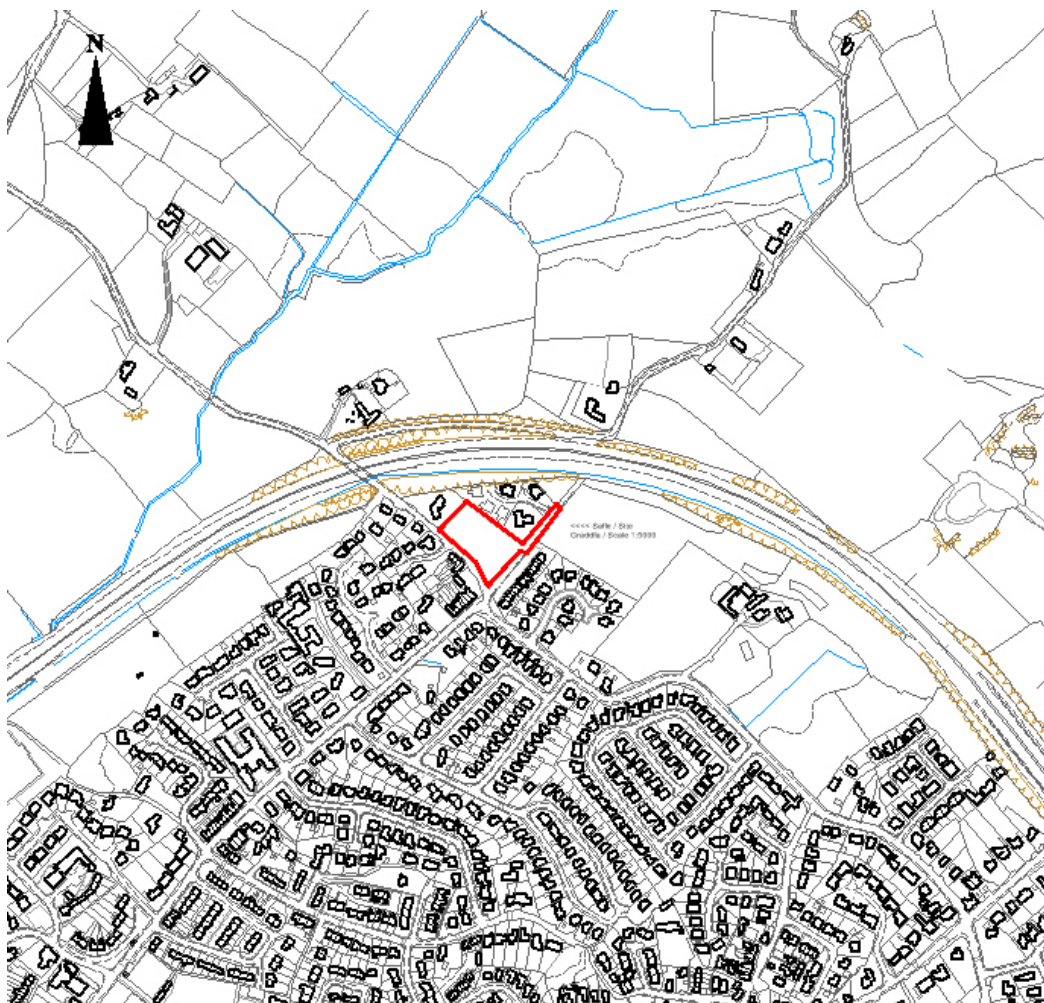
Rhif y Cais: 31C170E Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rectory Developments Anglesey Ltd

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

Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros adrodd i'r pwyllgor:

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

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle ar gyffordd Hen Lôn Dyfnia gyda Ffordd Penmynydd ac mae'n cynnwys darn o gae. Fe'i lleolir y tu allan, ond yn gyfagos i ffin y pentref fel y mae dan Gynllun Lleol Ynys Môn ond mae wedi ei gynnwys o fewn y ffin yn y CDU a Stopiwyd. Ers gwneud penderfyniad ar y cais cynllunio diwethaf, ymddengys bod gwaith ar ddau o dai pâr i'r de orllewin i safle'r cais ar yr ochr arall i Ffordd Penmynydd bron âi gwblhau.

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

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

Mae'r cynllun yn darparu troedffordd gyhoeddus y tu allan i'r safle tai arfaethedig gyda'r briffordd gyhoeddus ar hyd Ffordd Penmynydd a Lôn Dyfnia sy'n cysylltu gyda'r droedffordd ar y stad.

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

2. Mater(ion) allweddol

- Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi cael ei dderbyn ar adeg rhoi caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 11 o anheddau dan gais cynllunio cyfeirnod 31C170A. Y prif fater yw a ydyw gosodiad arfaethedig y 16 annedd a materion sy'n ymwneud â phrifyrdd a draenio yn dderbyniol.
- Mae'r penderfyniad apêl mewn perthynas â chais 31C170D am 17 o anheddau'n ystyriaeth o bwys y dylid ei phwyso a'i mesur wrth wneud penderfyniad ar y cais cynllunio diwygiedig hwn.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

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

Cynllun Fframwaith Gwynedd

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

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

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

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

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

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

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol “CCA”

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

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

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

- 6.5 Mae gweithrediadau'r datblygwr yn dangos nad yw'n cydymffurfio gyda rheoliadau, e.e. mae wedi cael gwared ar glawdd heb ganiatâd.
- 6.6 Mae ysgol gynradd Llanfairpwll yn llawn mwy neu lai.

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

Priffyrdd: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Cyfoeth Naturiol Cymru: dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwasanaeth Tai: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Ymateb Cyhoeddus: Derbyniwyd 5 llythyr o wrthwynebiad mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

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

- Ers y cais blaenorol, mae dau dŷ pâr wedi cael eu codi gerllaw ac yn ystod y gwaith adeiladu, nodwyd problemau o ran diogelwch ar y ffordd.
- Mae llefydd parcio'n brin ac am y rheswm hwn, dylai'r datblygwyr orfod ymestyn y pafin i'r bont dros yr A55 er mwyn osgoi damweiniau. Yn ogystal, dylid darparu llinellau melyn ar ôl y tro yn y ffordd.
- Materion diogelwch priffyrdd.
- Capasiti'r ysgol leol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhagarweiniad

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

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

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

Egwyddor y Datblygiad

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

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

Yn ogystal, nid oes gan Ynys Môn gyflenwad tai 5 mlynedd ar hyn o bryd. O ran cwrdd â'r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas â'r cynllun a gyflwynwyd, mae Polisi HP2 y CDU yn argymhell ffigwr cyfartalog o 30 a anheddau am bob hectar o dir. Mae'r cyfartaledd hwn yn ffigwr sy'n cymryd i ystyriaeth drefi fel Caergybi a Llangefni lle mae dwysedd datblygiadau yn uchel iawn, ynghyd â pentrefi gwledig lle mae mwy o le rhwng datblygiadau o ran eu gosodiad a'u dyluniad. Gyda 16 o

anheddu mewn 0.4 hectar, ystyrir bod dwysedd y datblygiad arfaethedig yn unol â'r gofyniad polisi yn HP2 ac y byddai'n cyfrannu at ddatblygu tai mewn lleoliad cynaliadwy ar ymyl un o'r pentrefi mwyaf ar yr Ynys ac a ddiffinnir yn ganolfan eilaidd o dan Bolisi HP3, yn unol â pholisïau'r CDU sydd o bwys sylweddol.

Ychydig iawn o bwys y gellir ei roi ar ddarpariaethau'r CDLI yn yr achos hwn ond mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ac yn rhan o ddyraniad preswyl mwy yn y cynllun hwn.

Gosodiad, dwysedd, dyluniad a'r effaith ar fwynderau

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

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

Eglurodd yr Arolygydd ym mharagraff 16 o'i benderfyniad fod ei asesiad yn y paragraff blaenorol yn seiliedig ar bod plot 7 yn annedd unllawr. Erbyn hyn cyngir tŷ ar wahân ar y plot ac mae wedi ailrifo fel plot 6. O'r herwydd, mae'n rhaid asesu pa mor dderbyniol yw annedd ddeulawr ar y plot hwn. Nid yw manylion y drychiad a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dangos bod unrhyw ffenestri ystafelloedd byw yn y drychiad cefn ar lefel y llawr cyntaf (dim ond ffenestr ystafell ymolchi). Ar y sail hon, nid ystyrir y bydd yn edrych drosodd yn annerbyniol tuag at yr anheddu i'r de-orllewin ar yr ochr arall i Ffordd Penmynydd. Mae ôl-troed yr annedd arfaethedig yn llawer llai na'r byngalo a gynigiwyd gynt ar y safle ac mae'r pellter rhyngddo a'r eiddo sydd ar yr ochr arall i Ffordd Penmynydd ar hyn o bryd wedi cynyddu o oddeutu 13 metr i tua 14 metr. Fel rheol, dylai'r pellteroedd gwahanu rhwng priif ddrychiadau o'r fath mewn amgylchiadau arferol fod yn 21 metr yn ôl y CCA Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig - ac mae hynny ar gyfer byngalos a thai. O ystyried bod y tai sydd yno ar hyn o bryd ar yr ochr arall i'r ffordd, a bod y datblygiad arfaethedig yn golygu gwella sefyllfa sydd eisoes yn dderbyniol yn ôl yr Arolygydd Cynllunio yn ei benderfyniad apêl, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol. Mae'r pellteroedd rhwng cefn plotiau 3 i 5 a'r eiddo newydd sydd ar fin cael eu cwblhau hefyd ychydig yn llai na'r hyn a bennir yn y CCA, ond ystyrir eu bod yn dderbyniol oherwydd y pellteroedd gwahanu sydd rhyngddynt a'r ffaith bod yr eiddo ar yr ochr arall i'r ffordd.

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

Effaith ar Briffyrdd

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

Disgwylir am sylwadau gan Adran Briffyrdd y Cyngor ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ond 'roedd yr Adran yn fodlon gyda'r cynllun yn y cais cynllunio blaenorol ac oherwydd bod y cynllun hwn yn parhau i fod yr un fath i raddau helaeth iawn atgynhyrchir yr un amodau ag a argymhellwyd yn flaenorol yn yr argymhellion isod.

Mae gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ar sail priffyrdd yn cyfeirio, ymysg pethau eraill, at bolion telegraff yn aros o fewn y droedffordd a thynnu'r arwydd rhybuddio. Dygwyd y materion hyn i sylw'r Adran Briffyrdd a disgwylir am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Effeithiau draenio

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

Yn y llythyr penderfyniad rhoddodd yr Arolygydd sylw i reswm y Cyngor dros wrthod ar sail materion draenio a phryderon na fyddai'r system arfaethedig yn gweithredu'n effeithiol o ganlyniad i lefelau tir, mandylledd a chapasiti'r system. Casglodd y llythyr penderfyniad gan yr Arolygydd, yn amodol ar gyflwyno cynllun manwl, y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithiol o ran rheoli draeniad dŵr wyneb mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig ac na fyddai'n achosi niweid gormodol i'r trigolion cyfredol a thrigolion y dyfodol ac y byddai unrhyw berygl o lifogydd yn cael ei reoli'n dderbyniol. Dyfarnwyd costau yn erbyn y Cyngor ar y sail nad oedd modd cadarnhau'r rheswm hwn dros wrthod.

Ymgynghorwyd gydag Adran Priffyrdd Llywodraeth Cymru ar y cynigion ac rydym yn aros am eu sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Argymhellir amodau isod i sicrhau y bydd y system ddraenio yn cael ei chynnal a'i chadw, gan gynnwys trefniadau codi ffens sy'n gysylltiedig â'r cynllun. Cafwyd gwared hefyd ar Hawliau Datblygu a Ganiateir, gan gynnwys y gallu i osod llecynnau caled ychwanegol.

Tai Fforddiadwy a Lleoedd Ysgol

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

Cyflwynwyd asesiad dichonoldeb gyda'r cais cynllunio sy'n rhoi manylion am y costau datblygu ac yn nodi y bydd diffyg yn dilyn cwblhau'r datblygiad arfaethedig. Cyflwynir y cais cynllunio yn awr ar y sail bod 2 uned fforddiadwy yn cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad (sy'n cyfateb i 12.5%), ond

bod hynny ar yr amod na wneir cais am gyfraniadau ariannol eraill, er enghraifft mewn perthynas ag addysg. Mae'r manylion hyn bellach yn cael eu hasesu gan Wasanaethau Tai'r Cyngor.

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

Effaith ar yr Iaith Gymraeg

Cyflwynwyd Datganiad ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais sy'n asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar yr iaith Gymraeg. Mewn perthynas â chais cynllunio 31C170D casglodd yr Arolygydd na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith andwyol ar gymeriad ieithyddol yr ardal, ond roedd hynny'n rhannol seiliedig ar bod 30% o'r anheddau yn dai fforddiadwy mewn cysylltiad â'r cynnig penodol hwnnw. Ar gyfer y cais hwn, cynigir y bydd 12.5% o'r anheddau yn dai fforddiadwy ac mae mae hynny'n cael sylw ar hyn o bryd gan swyddogion perthnasol yn y Cyngor.

Materion eraill

Fel yr eglurwyd yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn cafwyd cwynion am dynnu gwrych ar safle'r cais. Mae'r ymgeisydd yn bwriadu unioni'r sefyllfa drwy blannu gwrych newydd yn y dyfodol agos. Argymhellir gosod amod gydag unrhyw ganiatâd a roddir yn nodi y byddai'n rhaid plannu gwrych brodorol.

7. Casgliad

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

'Rydym yn dal i ddisgwyl am nifer o ymatebion i'r ymgynghoriad ond rhagwelir na fydd y rhain wedi newid ers y cais cynllunio diwethaf, sef 31C170D. Erys materion sydd angen sylw o ran y cyfraniadau tai fforddiadwy a chyfraniadau i'r gwasanaeth addysg, ac mae angen dod i gasgliad mewn perthynas ag unrhyw effeithiau ar yr iaith Gymraeg yn sgil y datblygiad.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad yn amodol ar gwblhau'r cyfnod cyhoedduswydd ar 21.06.17 ac ar dderbyn ymatebion ymgynghori a dod i gasgliad ar safbwynt y Cyngor mewn perthynas â chyfraniadau tai fforddiadwy a chyfraniadau i'r gwasanaeth addysg, ynghyd â'r effaith ar yr iaith Gymraeg:

(01) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu pellach gychwyn ar unrhyw ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y gwaith priffyrdd a ddangosir ar luniadau Richard Broun Associates 4035 03 diwygiad F wedi'u cwblhau ac ar gael i'w defnyddio a bydd raid adeiladu a gosod y fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd a bydd raid ei chadw wedyn yn glir o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(02) 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: Er budd mwynderau ac er mwyn sicrhau gwelededd digonol.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau gwelededd digonol

(04) Bydd raid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd raid i'r system draenio dŵr wyneb fod wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n iawn cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

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

(08) Er gwaethaf amod 0 uchod, ni chaniateir i unrhyw waith datblygu pellach gychwyn hyd nes y bydd dyluniadau manwl a manylion adeiladu'r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid gweithredu'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad o ffurf foddhaol.

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

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

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.

11.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

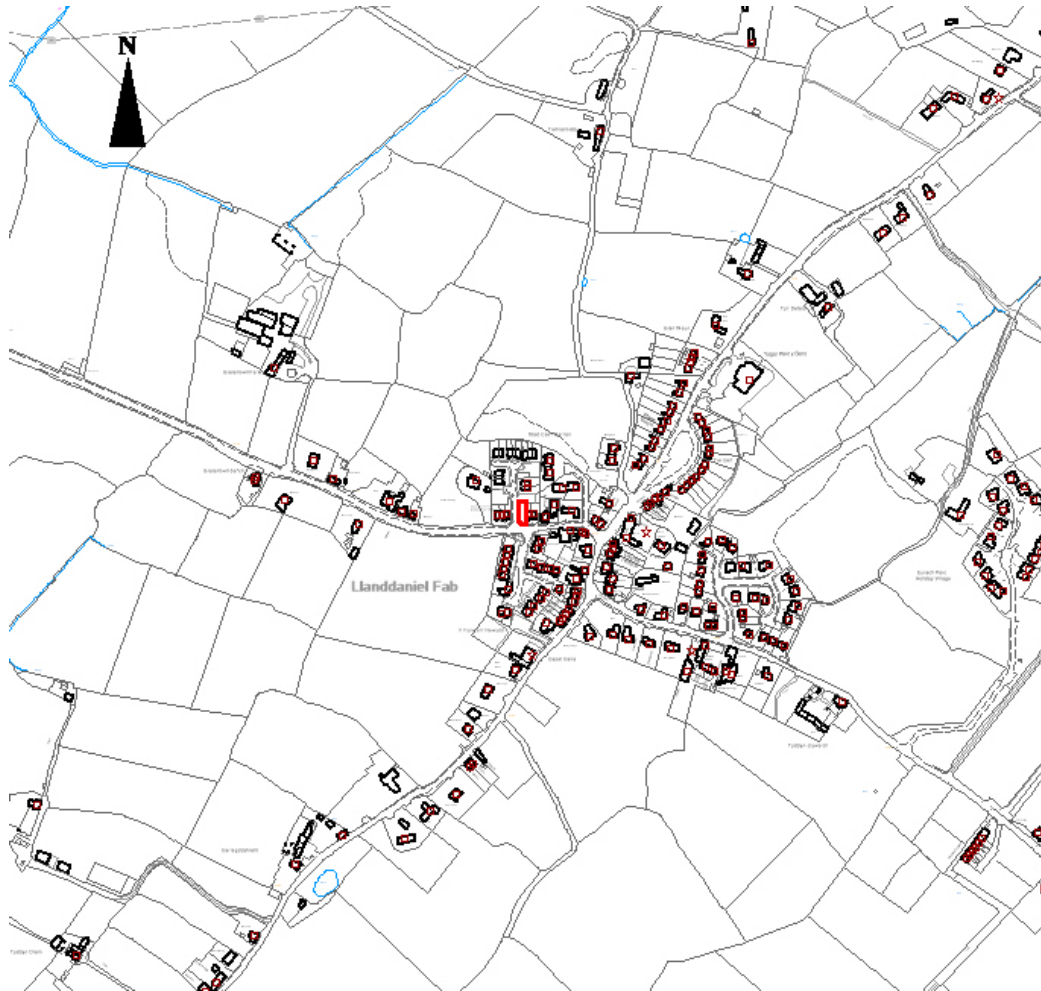
Rhif y Cais: **21C76G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Iwan Jones

Cais llawn ar gyfer ail-leoli y sied gardd presennol, addasu ac ehangu ynghyd a chodi ffens ffin newydd yn / Full application for the re-location of the existing garden shed, alterations and extensions together with the erection of a new boundary fence at

4 Maes y Coed, Llanddaniel



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais o fewn lôn pengaead ym Maes y Coed yn Llanddaniel. Mae'r annedd yn eiddo o fath teras.

Mae'r cynnig yn golygu gwneud gwaith altro a chodi estyniad i'r annedd a adwaenir fel 4 Maes y Coed.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 – Estyniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP 7a – Estyniad

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Hywel Eifion Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Victor Hughes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/05/2017 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

21C76 - Codi annedd ar dir ger Yr Hen Ficerdy, Llanddaniel Caniatau 10/07/1995

21C76A/DA - Manylion llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger Yr Hen Ficerdy, Llanddaniel Caniatau 27/04/1998

21C76B - llawn ar gyfer codi 8 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar Yr Hen Ficerdy, Llanddaniel Caniatau 11/05/2007

21C76C - Cais llawn ar gyfer codi 8 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar Yr Hen Ficerdy, Llanddaniel Caniatau 08/02/2008

21C76D/AD - Cais am ganiatad i arddangos dau arwydd gwerthu ar dir yn Yr Hen Ficerdy, Llanddaniel Caniatau 10/04/2008

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn golygu gwneud gwaith altro a chodi estyniad i gefn yr annedd.

Bydd yr estyniad a gynigir yn y cefn yn creu ystafell haul newydd – a fyddai'n mesur 4.6 metr wrth 3.2 metr ac a fyddai 2.8 metr o uchder. Bydd to fflat ar yr estyniad ond nid ystyrir y byddai'r to fflat yn edrych allan o le i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd y ffenestri newydd yn edrych drosodd tuag at ardd yr ymgeisydd - felly nid ystyrir y gellir cyfiawnhau gwrthos y cynnig ar sail effaith andwyol yn sgil edrych drosodd. Mae'r deunyddiau arfaethedig hefyd yn dderbyniol.

Fel rhan o'r cais, bydd y sied sydd yn yr ardd ar hyn o bryd yn cael ei symud o'r ardd gefn i'r ardd ochr a chodir ffens newydd ar hyd ochr yr ardd. Bydd y ffens newydd yn 1.8 metr o uchder

Mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir yn ei berchnogaeth ar gyfer y cynnig. Mae'r estyniad arfaethedig yn ffinio ag eiddo cyfagos lle cyflwynwyd rhybudd Tystysgrif B.

Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfagos neu unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
1380-A3-02	07/04/2017	Cynllun Lleoliad a Cynllun Safle Arfaethedig
1380-A3-04	07/04/2017	Cynllun Edrychiad a Llawr Arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 21C76G.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

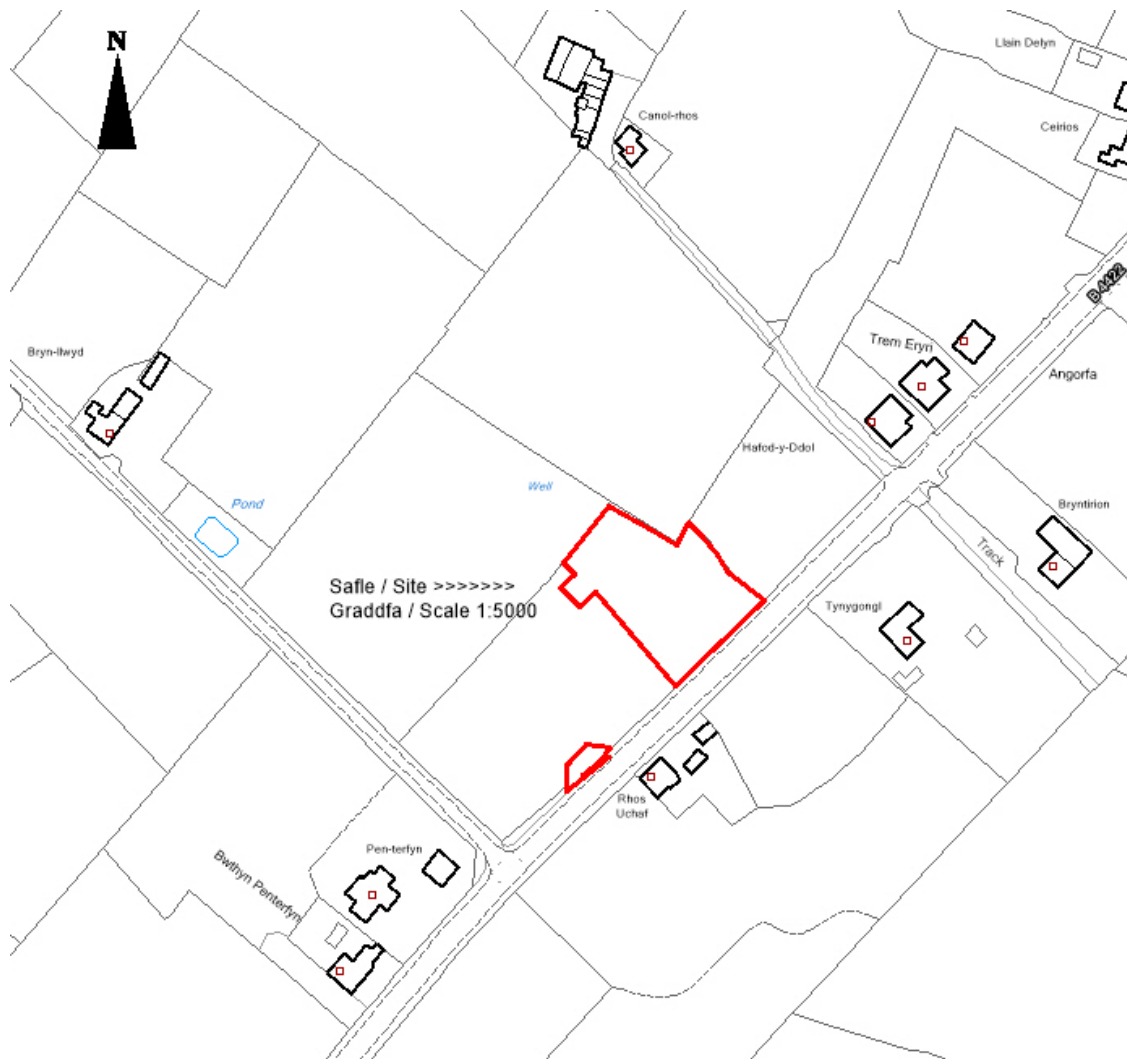
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: **36C351** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr M Roberts

Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei lle, codi garej a storfa offer, cau'r fynedfa gerbydau sy'n gwasanaethu'r annedd bresennol, estyniad i'r cwrtil, addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol er mwyn gwasanaethu'r annedd arfaethedig a chreu mynedfa amaethyddol newydd i'r cae cyfagos yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a new dwelling in its place, the erection of a garage and implement store, closure of the vehicular access serving the existing dwelling, extension to the curtilage, alterations to the existing agricultural access to serve the proposed dwelling and the creation of a new agricultural access into the adjoining field at

Ty Llwyd, Rhostrehwfa

Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sydd biau'r tir.

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

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 54 -

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP9 -

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng V Hughes – Dim ymateb hyd yma

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

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatáu gydag amodau.

Adain Ddraenio – Manylion draenio yn dderbynniol

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

Er bod maint ac ôl-troed yr annedd arfaethedig yn fwy na'r annedd sydd yno ar hyn o bryd ystyrir bod y cais yn dderbynniol gan ei fod yn adlewyrchu maint a dyluniad y tai a welir yn yr ardal.

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

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

Mae'r cynnig yn golygu dymchwel yr annedd unllawr sydd yno ar hyn o bryd chodi annedd ddeulawr fodern. Mae'r annedd arfaethedig yn fwy nag ôl-troed y bwthyn presennol ond mae dyluniad a maint y cynnig yn debyg i'r hyn a welir yn yr ardal.

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

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

Diogelwch y Briffordd – Bydd y fynedfa i gerbydau sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei chau a bydd y fynedfa amaethyddol bresennol yn cael ei newid i wasanaethu'r uned arfaethedig. Adeiladir mynedfa amaethyddol newydd i wasanaethu'r cae cyfagos

7. Casgliad

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

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill rwy'n argymhell caniatáu gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2445:16:P2	31/01/2017	Cynllun Safle Presennol
2445:16:P7	31/01/2017	Cynlluniau a drychiadau presennol
2445:16:P1a	16/02/2017	Cynllun lleoliad
2445:16:P3e	17/05/2017	Cynllun Safle Arfaethedig
EL(95)01 - A	31/01/2017	Manylion draenio
Adroddiad Cadarn	22/02/2017	Adroddiad draenio
2291:16:4	03/06/2016	Cynllun Arfaethedig Garej - Llawr a Drychiadau
Cambrian Ecology Ltd	10/05/2017	Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir
Adroddiad Cadarn	31/01/2017	Adroddiad Strwythurol
2445:16:P4	31/01/2017	Cynllun Llawr Arfaethedig
2445:16:P5	31/01/2017	Drychiadau Arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 36C351.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

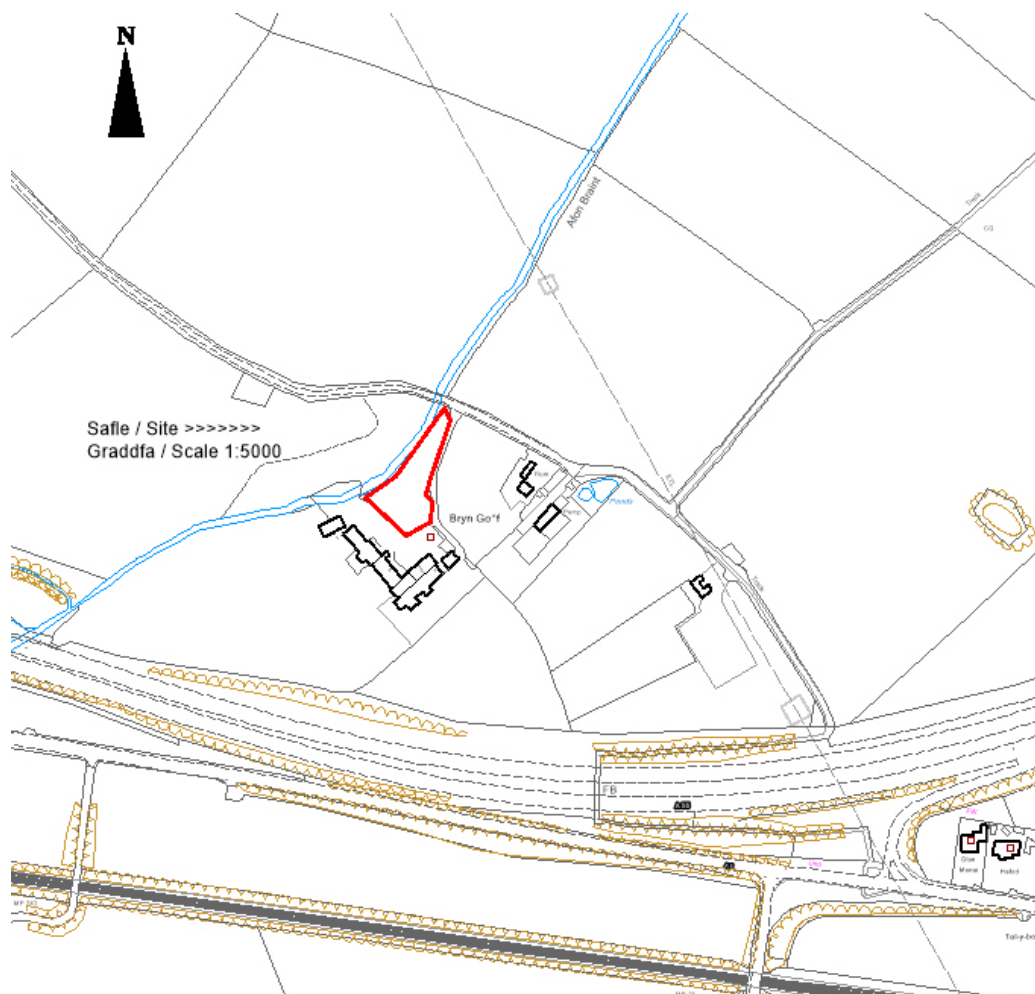
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: **41C99W/LUC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs B Griffith

Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer codi estyniad a gafwyd caniatad cynllunio o dan Dosbarth A, Rhan 1 Atodlen 2 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad A Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 yn / Application for a Lawful Development Certificate for the erection of an extension which benefits from planning permission under Class A, Part 1 Schedule 2 of the Town and Country Planning (General Permitted Development) (Amendment) (Wales) Order 2013 at

Nant Y Felin, Bryn Gof, Star

Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei graffu gan y Swyddog Monitro fel sy'n angenrheidiol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ym Mryn Gof i'r de o bentref Star ger ffordd yr A55. Mae ardal Bryn Gof wedi cael ei haddasu'n nifer o anheddau.

Mae'r cynnig yn ymwneud ag uned rhif 6. Mae'r cais yn un am dystysgrif o gyfreithlondeb ar gyfer yr estyniad sydd eisoes wedi eu codi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn ddatblygiad a ganiateir.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 – Estyniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP 7a – Estyniad

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 02/06/2017 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

41C99's

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn ymwneud ag altro ac ehangu i gefn yr annedd sydd eisoes wedi cael ei chodi.

Cafodd yr adeilad ei addasu'n annedd dan gais cynllunio cyfeirnod 41C99P/ENF a gymeradwywyd yn 2015. Ers hynny, mae'r ymgeisydd wedi codi estyniad newydd yng nghefn yr adeilad. Caniateir yr adeilad dan Ddosbarth A Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir0 (Diwygiadau) (Cymru) 2013. O'r herwydd, gellir rhyddhau'r Dystysgrif o Gyfreithlondeb.

7. Casgliad

Mae'r estyniad yn gyfreithlon.

8. Argymhelliad

Caniatáu

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

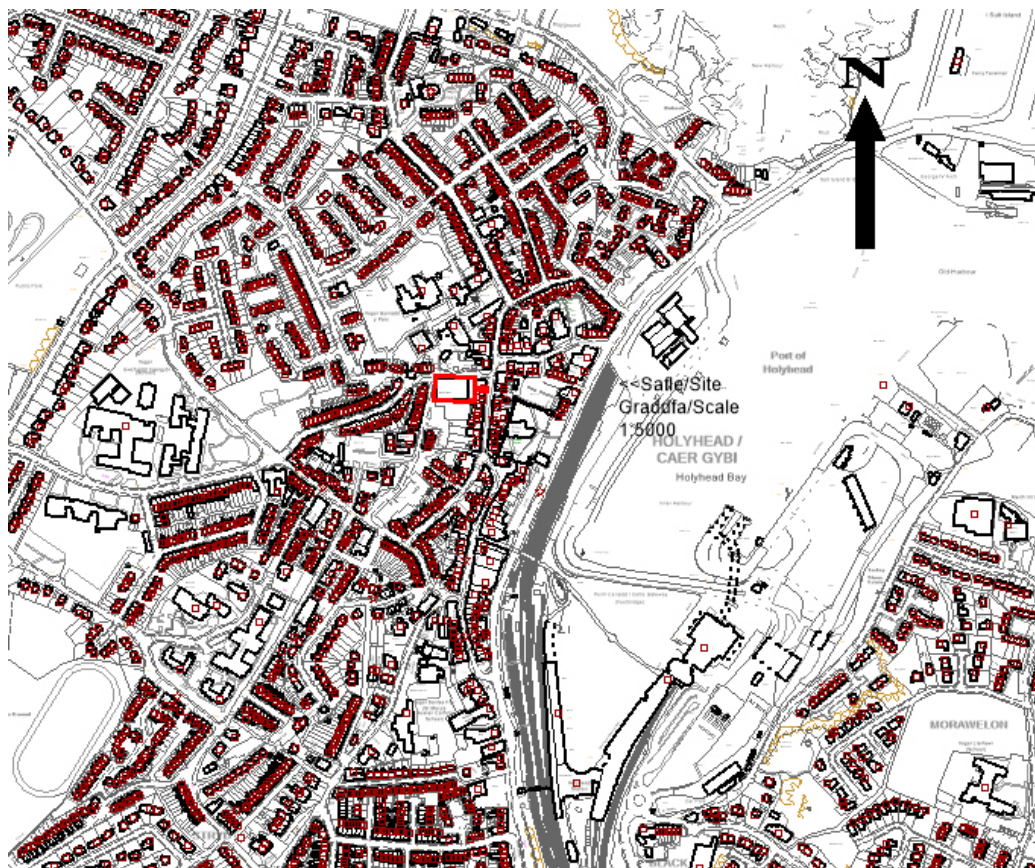
Rhif y Cais: **19LPA1025E/CC/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways, Waste & Property)

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) (rhestr waith) a (04) (cynllun rheoli traffic) o caniatâd cynllunio rhif 19LPA1025/CC (newid defnydd y cyn neuadd y farchned i lyfrgell, swyddfa a siop goffi ategol) er mwyn gallu cyflwyno'r gwybodaeth mewn camau graddol yn / Application under Section 73 for the variation of conditions (02) (schedule of works) and (04) (traffic management plan) from planning permission reference 19LPA1025/CC (change of use of former market hall into a library, offices and ancillary coffee shop) so as to allow the details to be submitted at agreed phased stages at

Market Hall, Stanley Street, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sy'n gwneud y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Y safle yw cyn safle Neuadd y Farchnad sydd bellach yn wag, yn union gerllaw Stryd Stanley yng Nghaerdybi. Mae'r eiddo yn adeilad rhestredig Gradd II ac mae cais ar wahân am ganiatâd adeilad rhestredig wedi cael ei gyflwyno dan gyfeirnod 19LPA1025A/LB/CC.

Mae'r ceisiadau cynllunio yn ymwneud â newid defnydd cyn Neuadd y Farchnad yn llyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi atodol ynghyd â chreu ramp mynediad ac adeiladu storfa feics a storfa fins.

Mae'r cais cyfredol yn gais dan Adran 73 i amrywio amod (02) sy'n ymwneud â chyflwyno a chael cymeradwyo rhestr waith a (04) cyflwyno a chael cymeradwyo cynllun rheoli traffig. Yn achos y ddau amod, roedd angen cyflwyno manylion cyn i unrhyw waith datblygu gychwyn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a fydd cyflwyno'r manylion mewn dau gam yn cael effaith andwyol ar yr adeilad rhestredig neu ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 5 – Dylunio

Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned

Polisi 17 – Cyfleusterau Cymuned

Polisi 34 – Diogelu Natur

Polisi 40 – Ardaloedd Cadwraeth

Polisi 41 – Adeiladau Rhestredig

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

B1 – Datblygiadau Creu Cyflogaeth

B8 – Trosi Adeiladau

CH1 – Datblygiadau Adloniannol a Thwristaidd

D9 – Ardaloedd Sensitif

D10 – Anifeiliaid a Phlanhigion Gwyllt

D21 – Adeiladau Rhestredig

D22 – Adeiladau Rhestredig

D24 – Ardal Cadwraeth

D25 – Ardal Cadwraeth

D27 – Troi Adeilad Rhestredig

D29 – Dylunio

D33 – Cyfleusterau Lleol

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio
CC1 – Cyfleusterau Cymunedol
EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill
EP6 – Ailddefnyddio Adeiladau
EP8 – Canolfannau Trefi, Dosbarth a Lleol Bywiog
TO13 – Celfyddydau a Chrefftiau
EN4 – Bioamrywiaeth
EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9

NCT 5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur

NCT 12 – Dylunio

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

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Gwledig a Threfol
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Canol Caerdybi
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Cynllun Rheoli Ardal Gadwraeth Canol Caerdybi

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol - Cyng. R Jones – Dim ymateb hyd yma (cafodd y broses ymgynghori ei chynnal cyn yr etholiadau lleol).

Aelod Lleol - Cyng. R LI Jones – Dim ymateb hyd yma (cafodd y broses ymgynghori ei chynnal cyn yr etholiadau lleol).

Aelod Lleol - Cyng. J A Roberts – Dim ymateb hyd yma.

Cyngor Tref Caerdybi – Dim ymateb hyd yma.

Awdurdod Prifffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Naturiol - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Ymateb gan Aelodau'r Cyhoedd –

Cyhoedduswydd: Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac yn y wasg leol ac anfonwyd hysbysiadu personol ar ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Mai 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr wedi cyrraedd yr adran. Fodd bynnag, nid oedd y materion a godwyd yn berthnasol i'r cais cyfredol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C627 – Cais am dystysgrif datbygiad amgen ar gyfer (i) siop; (2) canolfan siopa; (3) tai fforddiadwy yn Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caerdybi – Byddai caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau ar 24/11/95.

196627A/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd y llawr gwaelod yn lle chwarae, caffi/bwyty, newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail yn 11 uned ynghyd â chodi bloc apartmentau tri llawr i greu 11 o unedau yn Neuadd y Farchnad, Caerdybi - cymeradwywyd 23/5/2011

19C627B: Newid defnydd y llawr gwaelod yn lle chwarae, caffi/bwyty, newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail yn 11 uned ynghyd â chodi bloc apartmentau tri llawr i greu 11 o unedau yn Neuadd y Farchnad, Caerdybi - caniatwyd ar 9/11/2012

19LPA1025/CC - Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o gyn neuadd farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd a chreu ramp newydd a chodi storfa beic yn Market Hall, Holyhead. Caniatau 10/12/15.

19LPA1025A/LB/CC - Cais am Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad presennol o gyn neuadd farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd a chreu ramp newydd a chodi storfa beic yn Market Hall, Caergybi. Caniatau 02/03/16.

19LPA1025B/DIS/CC - Cais i ryddhau amod (03) sef cynllun cadwraeth ar gyfer yr adeilad gan gynnwys ei gynnal a'i gadw yn y dyfodol ar ganiatâd cynllunio 19LPA1025B/CC (Newid defnydd yr adeilad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol) yn Market Hall, Caergybi . Caniatau 18/03/16.

19LPA1025C/CC/MIN - Mân newid i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 19LPA1025/CC er mwyn cynnwys amod sydd yn cyfeirio at cynlluniau a gymeradwywyd yn Market Hall, Caergybi . Caniatau 09/02/17.

19LPA1025D/CC/DIS - Cais i ryddhau amod (04) (Rheolaeth traffig) o ganiatâd cynllunio 19LPA1025/CC yn at Market Hall, Caergybi . Gyrrwyd yn ol l'r ymgeisydd 18/04/17.

19LPA1025F/CC/LB/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (03) (manyion y paneli arwyddion efydd), (04) (paneli solar) a (06) (manyion cerrig) o caniatâd cynllunio rhif 19LPA1025A/LB/CC (newid defnydd y cyn neuadd y farchned i lyfrgell, swyddfa a siop goffi ategol) er mwyn gallu cyflwyno'r wybodaeth mewn camau graddol yn Market Hall, Caergybi. Dim penderfyniad hyd yn hyn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae egwyddor y datblygiad wedi cael ei sefydlu gyda chaniatáu cais cynllun 19LPA1025/CC ar gyfer newid defnydd hen neuadd y farchnad.

Mae'r cynnig sydd dan ystyriaeth yn awr yn ymwneud ag amrywio amodau (02) a (04) yng nghaniatâd cynllunio 19LPA1025/CC er mwyn cyflwyno Rhestr Waith a Chynllun Rheoli Traffig cyn cychwyn camau 1 a 2 y gwaith arfaethedig. Mae manylion llawn mewn perthynas â cham cyntaf y gwaith wedi cael eu cyflwyno fel rhan o'r cais cyfredol.

Mae cam cyntaf y gwaith yn cynnwys gwneud gwaith ar strwythur a prif ffabrig yr adeilad ac mae ail gam y gwaith yn cynnwys gosod ffitiadau yn yr adeilad ynghyd â gosod panelau pv.

Ystyrir bod cyflwyno'r manylion mewn dau gam yn dderbyniol ac ni fyddant yn cael effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig neu ar ddiogelwch ar y priffyrdd.

Gan fod cais dan Adran 73 i bob pwrpas yn golygu rhyddhau caniatâd cynllunio hollol newydd, dylid ystyried pa amodau eraill o'r caniatâd cynllunio gwreiddiol y mae angen eu cynnwys yn y caniatâd newydd.

7. Casgliad

Ystyrir bod cyflwyno'r manylion mewn dau gam yn dderbyniol ac ni fyddant yn cael effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig neu ar ddiogelwch ar y priffyrdd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau

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

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

(02) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am restr waith ar gyfer y gwaith mewnol ac allanol ar yr adeilad yn cynnwys, ond heb ei gyfyngu i ddeunydd gorffenwaith mewnol ac allanol a manylion pensaernïol wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod cymeriad ac edrychiad yr adeilad yn cael eu diogelu.

(03) Ni chaniateir cychwyn y datblygiad hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig wedi ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol sy'n manylu adnoddau parcio i weithwyr y safle adeiladu ac ymwelwyr; trefniadau ar gyfer llwytho a dad-llwytho peiriannau a deunyddiau; manylion storio peiriannau a deunyddiau u'w defnyddio wrth adeiladu'r datblygiad ynghyd ag oriau a dyddiau gweithio a rheolaeth a defnydd o gerbydau adeiladu a throsglwyddo nwyddau. Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol a'r manylion a gytunwyd.

Rheswm: Yn niddordeb rhydd-lif traffig a diogelwch ar y briffordd.

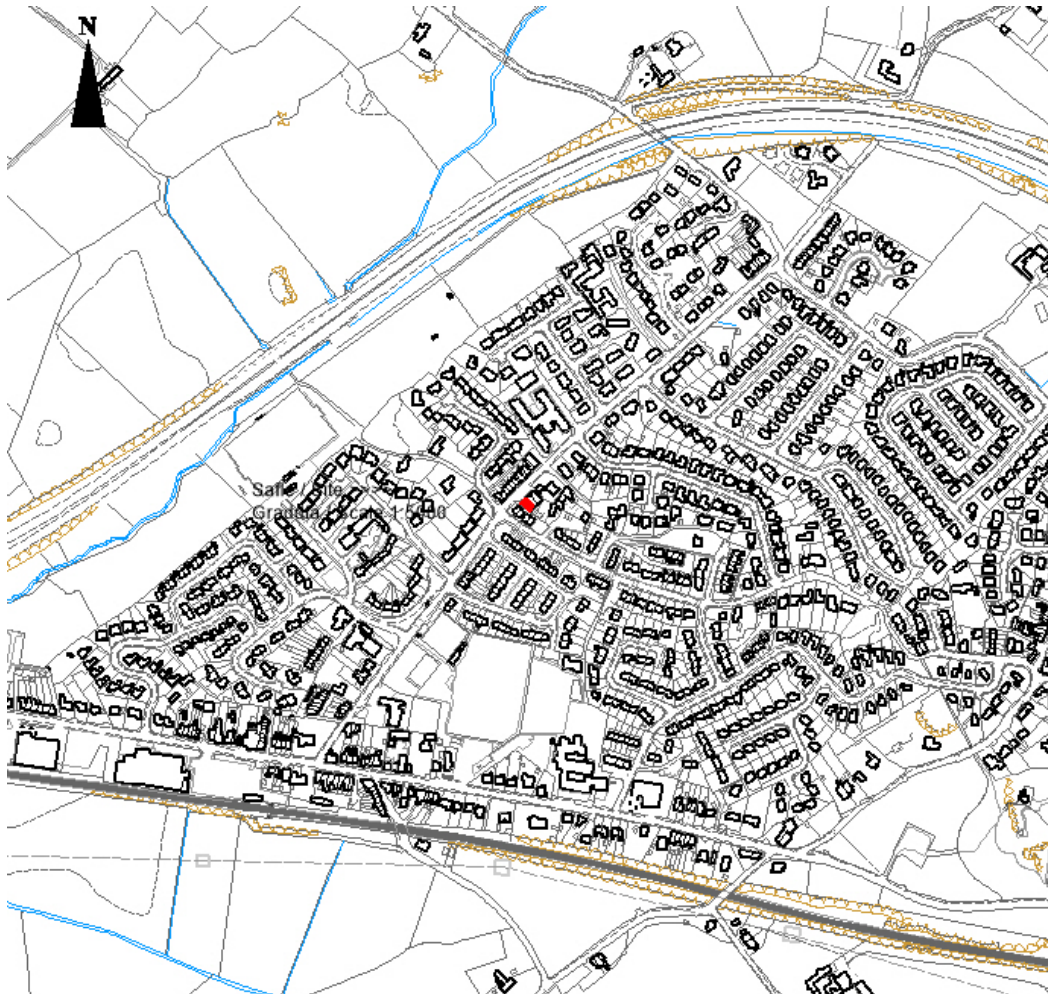
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyhyd â na fydd y newidiadau'n effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: **31C79H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Philip Russell

Cais llawn ar gyfer newid defnydd siop (dosbarth defnydd A1) i siop prydau poeth parod (dosbarth defnydd A3) yn / Full application for change of use of a shop (use class A1) into a hot food takeaway (use class A3) at

3 Mulcair House, Llanfairpwll

Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i newid defnydd y Siop Trin Gwallt bresennol yn siop gwerthu Pizza yn Uned 3, Mulcair House, Lôn Penmynydd, Llanfairpwll.

Mae'r safle o fewn anheddiad Llanfairpwll ac mae drws nesaf i'r siop hwylus leol, Spar.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n gysylltiedig â'r cais yw a fydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac ar ddiogelwch ar y ffordd.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 21 – Siopau Tecawê Prydau Poeth

Polisi 26 – Parcio Ceir

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Cyflogaeth

Polisi B9 – Cyflogaeth

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi FF12 – Darpariaeth Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Arweiniad Rheoli Datblygiad

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EP13 – Prydau Parod Bwyd Poeth

Polisi TR10 – Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Canllawiau Cynllunio Atodol – Sefydliadau Tecawê Prydau Poeth yn Ynys Môn (1993)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio 2008.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyngorydd A Mummery – Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon yn lleol.

Aelod Lleol, y Cynghorydd M Jones – Cefnogi sylwadau'r Cynghorydd A Mummery.

Aelod Lleol, y Cynghorydd J Evans – Dim ymateb hyd yma – cynhaliwyd yr ymgynghoriad cyn yr etholiad.

Awdurdod Priffyrdd – Gwrthod

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau safonol

Ymateb gan Aelodau'r Cyhoedd

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd; drwy arddangos rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Ebrill 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 16 llythyr o wrthwynebiad a deiseb yn cynnwys 30 o lofnodion wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi fel a ganlyn y prif faterion a godwyd:

i) Diogelwch Priffyrdd

ii) Aflonyddwch cyffredinol, sef sŵn, arogleuon, sbwriel ac ymddygiad gwrthgymdeithasol

iii) Cael effaith andwyol ar werth eiddo gyferbyn â'r safle

iv) Nifer y siopau gwerthu prydau tecawê poeth ym Mhorthaethwy a dwy siop bwyd Tsieinaidd a siop Pysgod a Sglodion yn y pentref ei hun

v) Dylid darparu system awyru ddigonol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C79 - Newid defnydd siop i fod yn swyddfa Dosbarth A2 yn Uned 3 Mulcair House, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Caniatáu 10/02/88

31C79A - Cais am benderfyniad dan adran 53 i ddefnyddio eiddo ar gyfer gwaithgynhyrchu a siop yn Uned 2 Mulcair House, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Angen Caniatâd Cynllunio – 05/05/88

31C79B - Newid defnydd siop i fod yn siop ac yn uned waithgynhyrchu yn Uned 2 Mulcair House, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Caniatáu 26/05/88

31C79C - Cadw'r dysgl lloeren 1.2m yn Beuno Stores, Mulcair House, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Caniatáu 02/08/95

31C79D - Newid defnydd o swyddfa i fflat yn Offis 3, Mulcair House, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Caniatáu 08/12/95

31C79E - Newid defnydd o swyddfa i siop trin gwallt yn Offis 3, Mulcair House, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Caniatáu 13/12/95

31C79F/AD - Codi un arwydd wyneb wedi ei oleuo'n fewnol ynghyd ag un arwydd bocs yn ymwthio wedi ei oleuo'n fewnol yn Spar Store, Mulcair House, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Caniatáu 03/09/03

31C79G – Cais i godi esgynfa anabl yn Siop Spar, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Caniatáu 21/02/05

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Effaith ar eiddo cyfagos – Mae Polisi 21 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EP13 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cefnogi siopau sy'n gwerthu prydau poeth ar yr amod na fyddai'r cynnig yn achosi niwed annerbyniol i gymeriad a mwynderau'r ardal.

Mae nifer o bryderon wedi cael eu codi gan aelodau'r cyhoedd yn dweud y câi'r cynnig effaith andwyol ar eiddo cyfagos oherwydd y sŵn, yr ymddygiad gwrthgymdeithasol a'r problemau sbwriel a fyddai'n cael eu hachosi gan y cynnig. Mae'r eiddo wedi ei leoli drws nesaf i'r siop hwylus leol (Spar) ac mae'r adeilad ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel siop trin gwallt. Mae siop Spar ar agor tan 11pm. Ar y ffurflen gais, dywedir y bydd y sefydliad ar agor rhwng 4pm – 11pm a buasai amodau i'r perwyl hwn.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod ganddo reolaeth dros y pafin sydd o flaen yr adeilad ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn disgwyl am gynllun diwygiedig a fydd yn cynnwys darparu bin sbwriel.

Mae pwerau ar gael i'r Heddlu i reoli ymddygiad afreolus ac i gynnal trefn gyhoeddus.

Oherwydd bod y safle yng nghanol y pentref a drws nesaf i eiddo masnachol, ystyrir bod y cynnig yn un derbynol yn y lleoliad hwn ac na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo o'i gwmpas i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Diogelwch Priffyrdd – Yn dilyn derbyn pryderon gan yr Awdurdod Priffyrdd fe geisiodd yr ymgeisydd ddod dros pryderon yr Awdurdod Priffyrdd drwy leihau nifer y staff a gyflogir yn y sefydliad, cyfyngu aelodau o staff rhag parcio o flaen y safle a lleihau'r ardal aros ar gael i gwsmeriaid. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad yw eu newidiadau yn goresgyn eu pryderon o ran diogelwch priffyrdd ac maent yn argymhell y dylid gwrthod y cais. Yn dilyn derbyn y wybodaeth hon, mae'r ymgeisydd wedi mynd yn ôl i 2 aelod o staff ac wedi lleihau'r amser aros ychydig bach.

Yn y neges e-bost dyddiedig 18 Ebrill mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau y dylid gwrthod y cais gan y byddai'n achosi llwytho ychwanegol a fyddai'n golygu cerbydau'n cael eu gorfodi i barcio ar y briffordd a fyddai'n cael effaith andwyol ar y briffordd ac ar ddiogelwch cerddwyr.

7. Casgliad

Mae'r safle wedi ei leoli yng nghanol y pentref ac oherwydd bod defnydd masnachol yn cael ei wneud o'r adeilad hwn a'r adeilad cyfagos ar hyn o bryd, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y gellir gwarantu gwrthod y cais. Fodd bynnag, byddai'r cais yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd a diogelwch cerddwyr.

O ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau materol eraill fy argymhelliad yw y dylid gwrthod y cais.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried nad oes digon o lefydd parcio ar gael ac y byddai'r traffig ychwanegol a fyddai'n cael ei greu gan y datblygiad yn arwain at gerbydau'n parcio ar y briffordd, a fyddai'n cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd a cherddwyr. Mae'r cais felly'n groes i Bolisi 1, 21, a 26 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisi GP1, GP2, EP13 a TR10 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi FF12 o Gynllun Strwythur Gwynedd a'r cyngor sydd wedi'i chynnwys o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio 2008 a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, 2016).

12.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

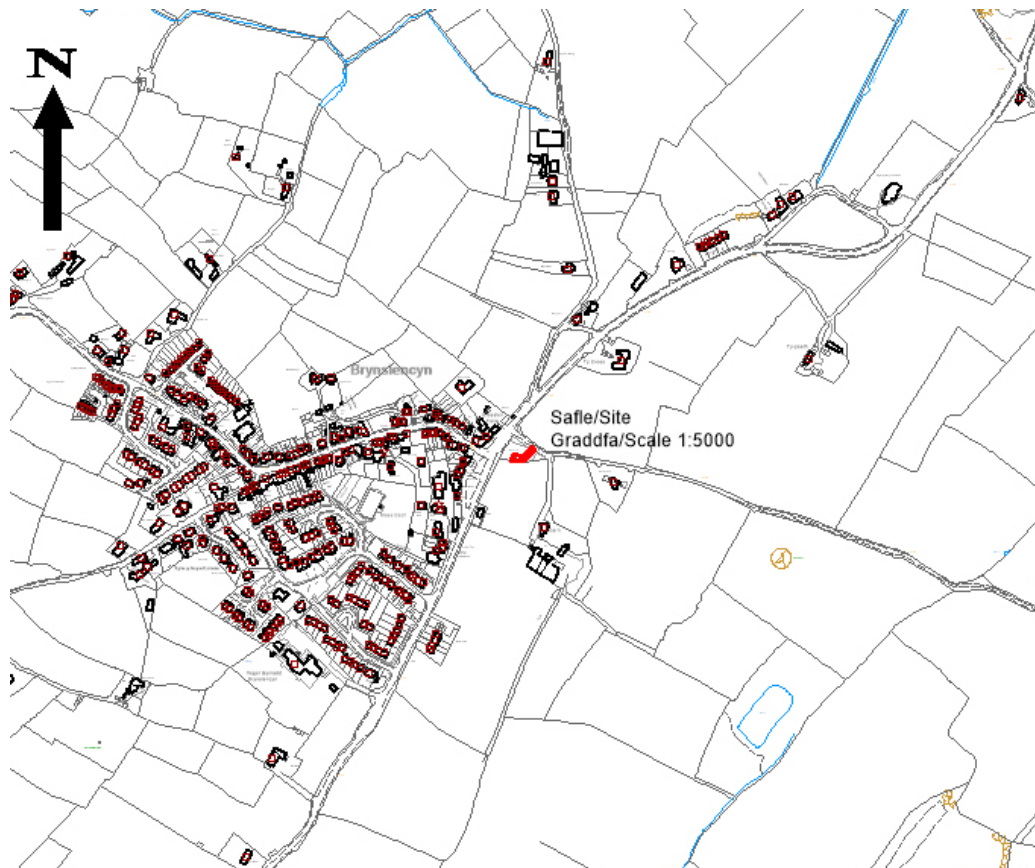
Rhif y Cais: **37C197B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Samantha Newsome

Cais llawn ar gyfer newid defnydd y cyfleusterau cyhoeddus i gaffi yn / Full application for conversion of the public conveniences into a cafe at

Cyfleusterau Cyhoeddus/Public Conveniences, Brynsiencyn



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle'r cais ar dir y mae'r Awdurdod Lleol yn berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais mewn perthynas â safle'r Cyfleusterau Cyhoeddus ym Mrynsiencyn yw hwn ac mae'r safle o fewn yr AHNE. Mae'r cais yn un ar gyfer newid defnydd yr adeilad o fod yn gyfleuster cyhoeddus i fod yn gaffi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif ystyriaeth ydi a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran effaith ar eiddo cyfagos a'u mwynerau.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 7 – Adeiladau Gwledig
Polisi 30 - Tirwedd
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 - Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 - AHNE

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Hywel Eifion Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Victor Hughes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Cefnogi'r cais

Amgylchedd Adeiledig – Dim gwrthwynebiad

Ymgynghorydd Ecolegol – Sylwadau ar gyfer y cam adeiladu

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd.

Rhodddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 06/04/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

37C197 – Troi adeilad yn gaffi. Dychwelwyd i'r asiant ar 24/06/16.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynnig yw hwn i addasu'r hen gyfleusterau cyhoeddus er mwyn creu caffi gydag estyniad bychan i'r ochr i gynnwys toiled, ynghyd â gwaith altro allanol a mewnol i'r adeilad. Ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer caffi bach gan fod yr adeilad wedi ei leoli mewn maes parcio ar hyn o bryd. Mae yna fynediad digonol ar gyfer cerbydau a digon o le parcio ar gyfer traffig ymwelwyr, ynghyd â mynediad addas i gerddwyr drwy'r pentref. Ystyrir bod y deunyddiau a gynigir ar gyfer y cynnig yn dderbyniol. Gan fod y cynnig yn weddol bell o eiddo cyfagos, nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn effeithio ar fwynderau cyfagos nac unrhyw eiddo cyffiniol i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. O ystyried y mân newidiadau i ffabrig allanol yr adeilad, nid oes unrhyw effeithiau annerbyniol yn debygol mewn perthynas â'r tirlun dynodedig.

7. Casgliad

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

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: cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar 21/02/2017 o dan cais cynllunio rhif 37C197B

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
Gosodiad	21/02/2017	Cynlluniau 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.

12.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

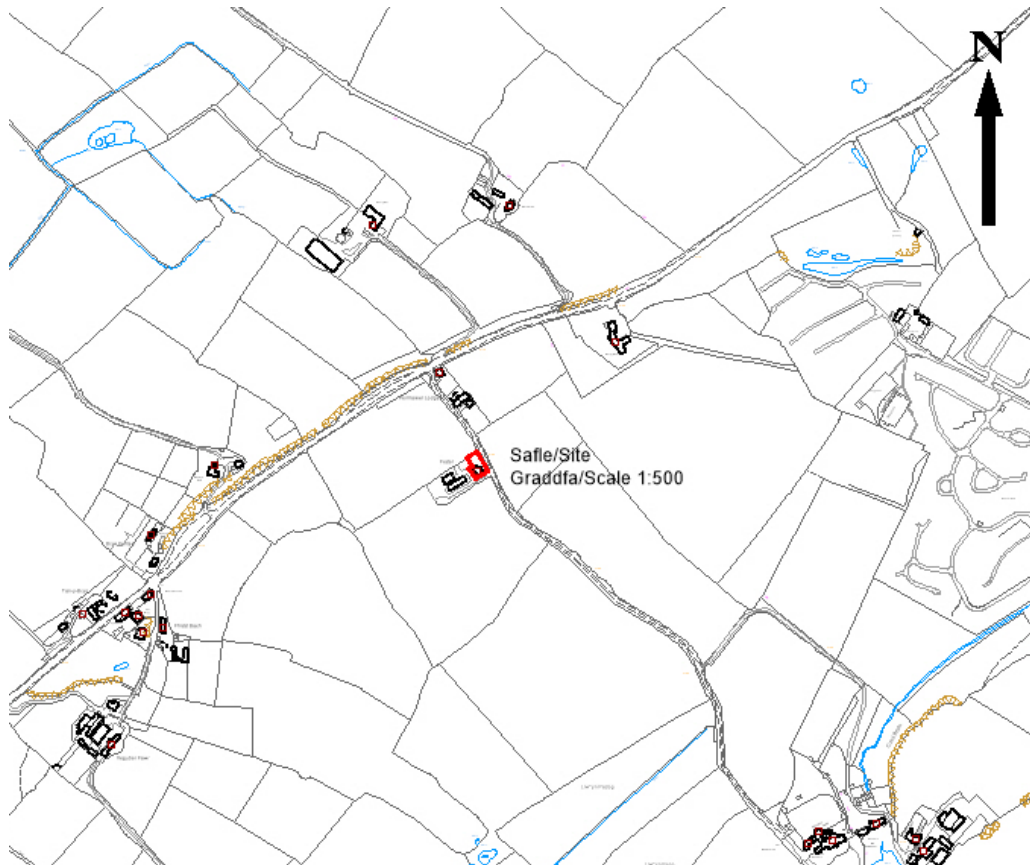
Rhif y Cais: **37C198** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr and Mrs Roberts

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

Fodol, Llanedwen



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (AL)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais ar dir sy'n berchen yr Awdurdod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle'r cais wedi'i leoli o fewn AHNE Ynys Môn yn Fodol, Llanedwen. Mae'r cais yn un ar gyfer dymchwel estyniad ystafell haul bresennol sydd i ochr yr annedd ac i godi estyniad ystafell haul ychydig mwy yn ei le.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif ystyriaeth yw a fyddai'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran effaith ar eiddo cyfagos a'u mwnderau o ran dyluniad a'r effaith ar yr AHNE.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 - Tirwedd

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 - Amgylchedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 - AHNE

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Hywel Eifion Jones – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Victor Hughes - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Cefnogi'r cais

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 ydi 06/04/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i gael gwared ar yr ystafell wydr gyfredol a chodi estyniad un llawr i ffurfio ystafell haul. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar gyfer y cais yn dderbyniol ac mae'r dyluniad yn briodol mewn perthynas â'r annedd a'r gosodiad o fewn y tirlun dynodedig. Ni ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 21/02/2017 o dan cais cynllunio rhif 37C198.

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
Cynllun arfaethedig	06/03/2017	Cynlluniau 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

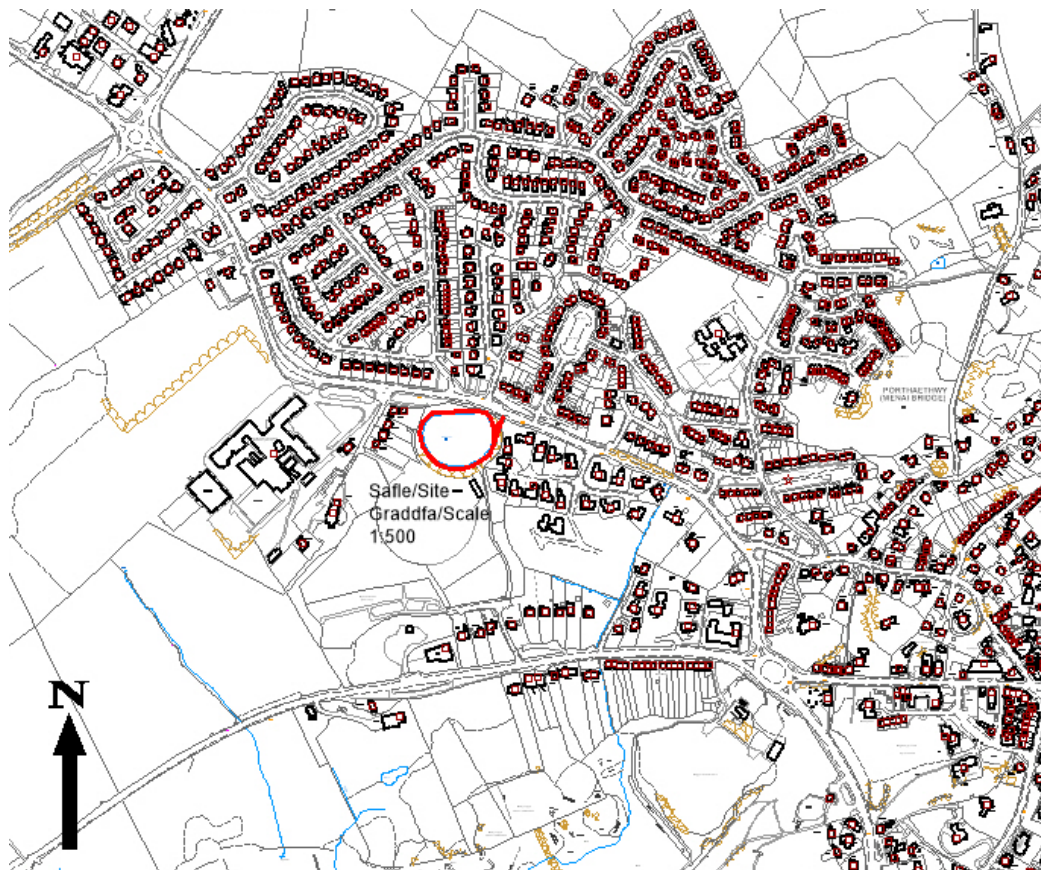
Rhif y Cais: **39LPA1036/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways, Waste & Property)

Cais llawn i gael gwared ar y ffens bresennol, codi ffens newydd diogelwch 2.1m o uchder ynghyd a torri a cario allan gwaith i goed sydd wedi ei ddiogelu gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Full application to remove the existing fence, erection of a new 2.1m high security fence together with felling and works to trees protected by a Tree Preservation Order at

Cronfa Dwr Porthaethwy/Menai Bridge Reservoir, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

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 tir yn berchen i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer tynnu'r ffens bresennol, codi ffens 2.1 metr o uchder ynghyd â gwneud gwaith i'r coed a thorri coed yng Nghronfa Ddŵr Porthaethwy, Porthaethwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a fyddai'r ffens yn cael effaith negyddol ar yr ardal a / neu'r eiddo cyfagos ynghyd a'r effaith ar fwynderau o'r gwaith arfaethedig i'r coed.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

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

Polisi EN14 – Gorchmynion Cadwraeth Coed a Gwrychoedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor y Dref – 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.

Gosodwyd rhybuddion safle ger y lleoliad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn cynrychioliadau oedd 26/05/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer tynnu ffens sydd eisoes yn bodoli, codi ffens ddiogelwch 2.1 metr ynghyd â gwneud gwaith i'r coed a thorri coed yng Nghronfa Ddŵr Porthaethwy, Porthaethwy.

Mae angen y ffens ddiogelwch o ganlyniad i adroddiad iechyd a diogelwch gan Swyddog Iechyd a Diogelwch y Cyngor. Mae'r adroddiad yn nodi nad yw'r ffens bresennol yn darparu rhwystr digonol er mwyn atal mynediad i'r gronfa ddŵr ac mae argymhelliad wedi'i wneud y dylid gosod ffens fwy cadarn er mwyn atal mynediad i'r safle.

Bydd ffens ddiogelwch panelau diogelwch rhwyll cyfyngedig 2.1 metr o uchder o fath wedi'i weldio yn cael ei gosod o amgylch y gronfa ddŵr.

Gorchymyn Diogelu Coed

Mae'r coed o fewn safle'r cais wedi eu diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed. Bydd tair coeden yn cael eu torri i lawr a bydd canghennau gwaelod y coed sydd o fewn 2 fetr i'r ffens yn cael eu torri i uchder o 2.5 metr uwchben lefel y tir.

Ystyrir y gwaith o dorri coed a thorri canghennau gwaelod y coed o fewn 2 fetr i'r ffens, fel y nodir yn y cais, yn dderbyniol.

Effaith ar eiddo cyfagos

Ni ystyrir y bydd y ffens yn cael effaith negyddol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau gan y perchnogion eiddo cyfagos ar hyn o bryd.

Effaith ar y tirlun

Bydd y ffens yn cael ei sgrinio gan y coed aeddfed sydd eisoes yn bodoli ar y safle ac ni ystyrir y bydd yn cael effaith negyddol ar yr ardal.

Bydd y ffens a wneir cais amdani yn disodli'r ffens gadwyn bresennol. Bydd y ffens yn cael ei sgrinio gan goed aeddfed a bydd o liw gwyrdd er mwyn cyd-fynd a'i hamgylchedd.

7. Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi, ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol ac ni fydd yn achosi unrhyw niwed i amwynderau'r eiddo preswyl cyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar cynlluniau o dan cais cynllunio rhif 39LPA1036/CC.

Cynllun Lleoliad	AL/15083/01	
Cynllun Bloc	AL/15083/02	

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. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor_Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 10 - Gorchymyn Diogelu Coed

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

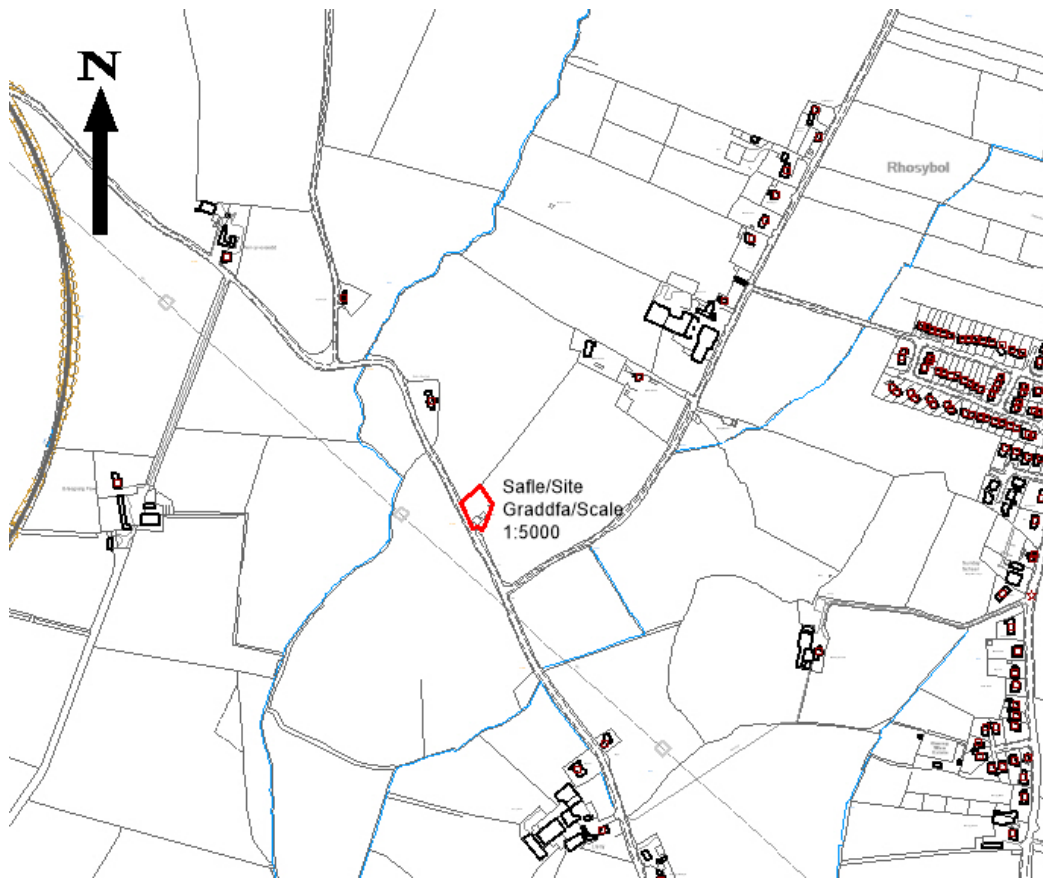
Rhif y Cais: **44C340** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Robert Jones

Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol ynghyd a chodi annedd newydd yn / Full application for demolition of the existing dwelling together with the erection of a new dwelling at

Plas Main, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi'i alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan yr aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i godi annedd newydd yn lle'r un sydd yno'n barod.

Mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad. Mae'r manylion sydd wedi'u cyflwyno yn dangos nad oes neb wedi byw yn yr hen ffermdy sy'n destun y cais cynllunio ers 50 mlynedd. Mae'r eiddo sy'n destun y cais cynllunio mewn cyflwr gwael, mae'r to, ffenestri a drysau ar goll ac mae llystyfiant yn tyfu yn y strwythur.

Mae'r annedd arfaethedig a gynigir yn un dau lawr ac yn cynnwys elfennau un llawr. Tu allan, byddai gan yr annedd arfaethedig do wedi'i rendro â theils llwyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Derbynioldeb y datblygiad o safbwynt y cynllun datblygu ac ystyriaethau polisi sylfaenol eraill mewn perthynas ag anheddau newydd yng nghefn gwlad.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

54 (Anheddau newydd)

Cynllun Strwythur Gwynedd

A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

"UDP a Stopiwyd"

HP 6 (Anheddau yng Nghefn Gwlad Agored)

HP9 (Anheddau Cyfnewid)

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd sy'n Esblygu (2017) "LDP sy'n Esblygu"

TAI 7: Ail-adeiladu Tai

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, Tachwedd 2016)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Aled M. Jones – Wedi galw'r cais i mewn ar sail y dyluniad.

Mae'r **Cyngor Cymuned** yn cefnogi dymchwel yr adeilad presennol a chodi annedd newydd yn ei le.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad o dan y cynllun datblygu a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Nid ystyrir bod yr hen ffermdy, sef testun y cais cynllunio yn cadw ei ddefnydd preswyl cyfreithiol am y rhesymau canlynol:

- Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod y ffermdy wedi ei adael yn wag ers dros 50 mlynedd.
- Mae'r cyn ffermdy yn adfeiliedig ac mewn cyflwr gwael iawn gyda rhan sylweddol o'r to a'r trawstiau cynnal ar goll. Mae rhannau o'r waliau allanol wedi adfeilio ac wedi disgyn. Mae llystyfiant hefyd yn tyfu o fewn y ffermdy ac er bod mynediad yn anodd, ymddengys mai ychydig iawn os o gwbl sydd ar ôl o'r llawr cyntaf neu'r ffabrig mewnol. Does dim drysau na ffenestri yn yr hen ffermdy ar hyn o bryd.
- Does dim tystiolaeth wedi'i gyflwyno â'r cais ac nid oes unrhyw dystiolaeth ar y safle bod y perchnogion wedi ceisio gwarchod neu gynnal yr adeilad.
- Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi'i gyflwyno bod yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio i unrhyw bwrpas arall.

Ystyriaethau Polisi mewn perthynas ag Ail-adeiladu Anheddau yng Nghefn Gwlad

Mae Polisi 54 o Gynllun Lleol Ynys Môn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun datblygu yn caniatáu adeiladu anheddau parhaol yn lle rhai sydd eisoes yn bodoli. Mae testun cefnogol y polisi yn egluro fod yn rhaid i'r annedd bresennol fod â hawl sefydledig i'w defnyddio fel annedd parhaol. Yr un modd, mae Polisi HP9 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud bod raid i'r annedd bresennol fod â hawliau defnydd fel annedd parhaol.

Mewn lleoliadau cefn gwlad mae'r LDP sy'n Esblygu yn mynnu, ymysg meini prawf eraill, bod hawl gyfreithlon yn bodoli i ddefnyddio'r annedd bresennol i bwrpas preswyl. Ni cheir sicrwydd mewn perthynas â chynnwys yr LDP sy'n esblygu ond pan fydd adroddiad ymrwymol yr Arolygydd wedi dod i law ac yn yr achos iawn, ni fedrir rhoi llawer o bwys ar ddarpariaethau'r cynllun hwn.

Gan fod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli yng nghefn gwlad a bod asesiad eich swyddog chi yn dod i'r casgliad y rhoddwyd y gorau i ddefnyddio'r hen ffermdy i'w bwrpas cyfreithiol, ni ellir ystyried y cais fel un derbynol o dan ddarpariaethau'r polisïau uchod sy'n mynnu bod defnydd preswyl gyfreithlon.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn cael ei ystyried fel un derbynol o safbwynt darpariaethau polisi 54 o Gynllun Lleol Ynys Môn a HP9 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oherwydd yr ymddengys y rhoddwyd o gorau i ddefnyddio'r annedd i bwrpas preswyl.

8. Argymhelliad

Bod y caniatâd cynllunio yn cael ei **wrthod** am y rhesymau canlynol:

(01) Ystyrir y rhoddwyd y gorau i ddefnyddio'r hen ffermdy i ddibenion preswyl. Ni ellir felly ystyried bod yr annedd arfaethedig yn dderbynol o ran darpariaethau polisi 54 o Gynllun Lleol Ynys Môn (1996) a HP9 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (2005) gan y byddai'n golygu codi annedd newydd yng nghefn gwlad a hynny'n groes i bolisïau sy'n ceisio cyfyngu datblygiadau yng nghefn gwlad i'r rhai hynny lle mae lleoliad gwledig yn angenrheidiol a lle mae'r meini prawf penodol wedi'u bodloni.

13.1

Materion Eraill

Other Matters

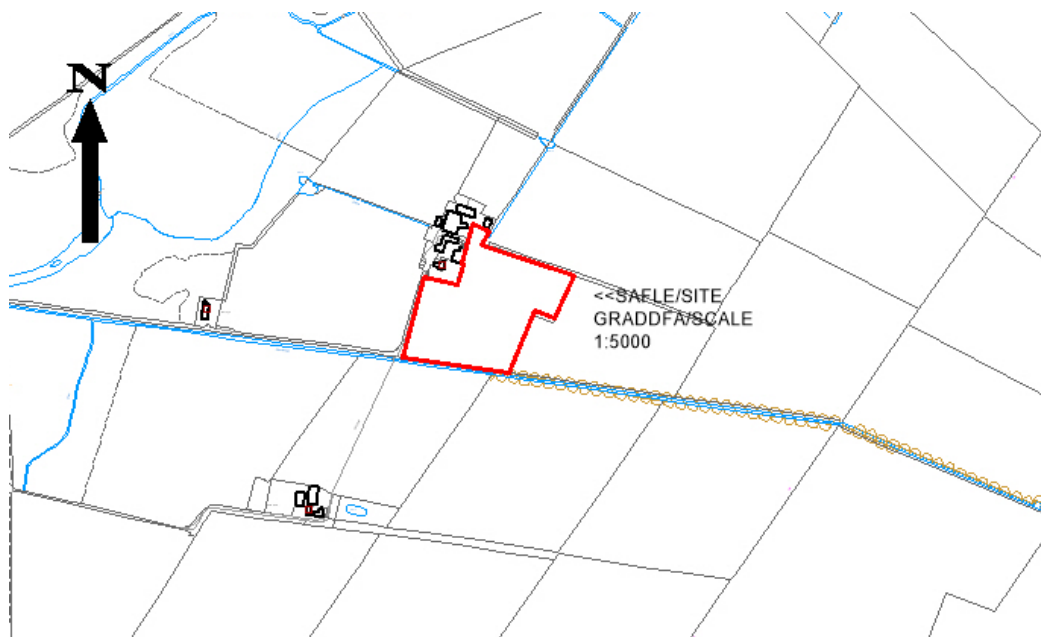
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

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: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 26 Ebrill 2017, dywedwyd wrth y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fod y cais wedi cael ei alw i mewn ar gyfer penderfyniad gan Weinidogion Cymru a'u bod wedi penderfynu, petai wedi bod o fewn eu grym i benderfynu ar y cais, y byddent wedi ei wrthod yn unol ag argymhelliad y swyddog.

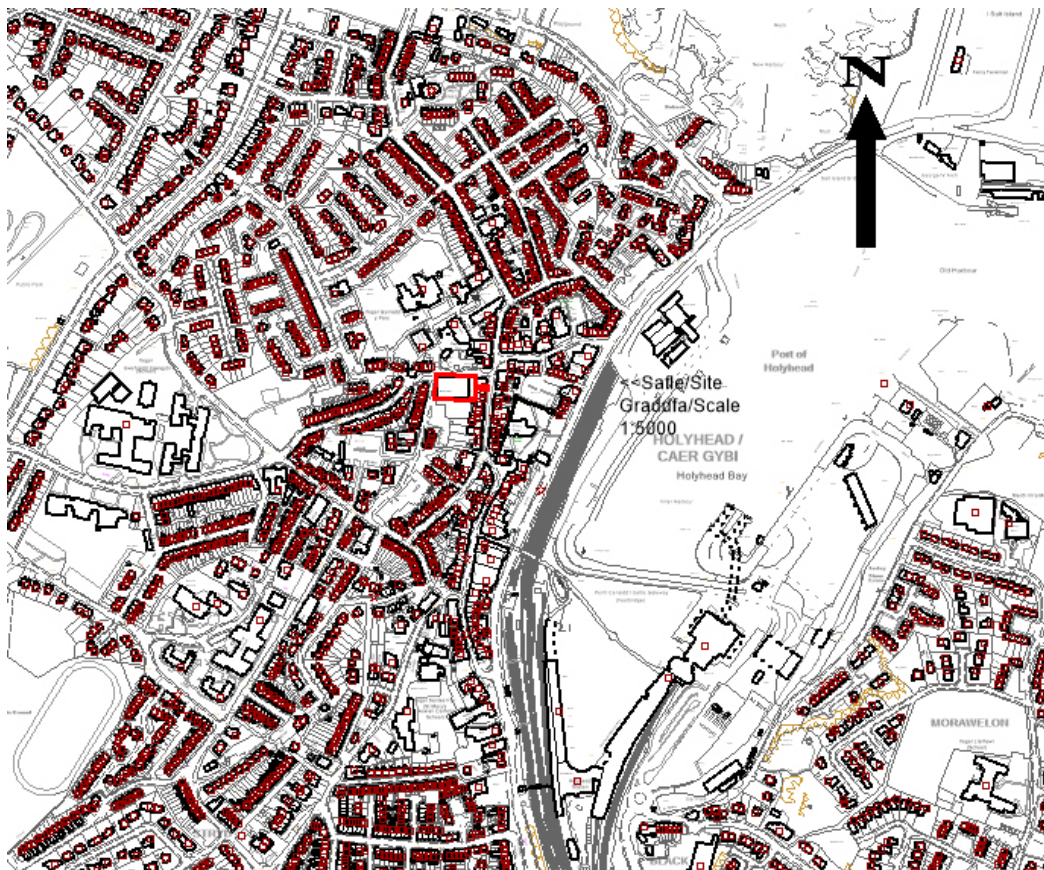
Rhoddir gwybod i'r Aelodau'n awr bod y cais wedi cael ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd ac o'r herwydd, ni fyddir yn bwrw ymlaen gyda'r drefn galw i mewn.

Rhif y Cais: **19LPA1025F/CC/LB/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways, Waste & Property)

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (03) (manylion y paneli arwyddion efydd), (04) (paneli solar) a (06) (manylion cerrig) o caniatâd cynllunio rhif 19LPA1025A/LB/CC (newid defnydd y cyn neuadd y farchned i lyfrgell, swyddfa a siop goffi ategol) er mwyn gallu cyflwyno'r wybodaeth mewn camau graddol yn / Application under Section 73 for the variation of conditions (03) (details of bronze signage panels), (04) (solar panels) and (06) (stone details) from planning permission reference 19LPA1025A/LB/CC (change of use of former market hall into library, offices and ancillary coffee shop) so as to allow the details to be submitted at agreed phased stages at

Market Hall, Stanley Street, Caergybi/Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (CR)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Nodi y bydd y cais a ganlyn yn cael ei anfon i Gynulliad Cenedlaethol Cymru am benderfyniad yn unol a Rheol 13 Deddf Cynllunio 1990 (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth).

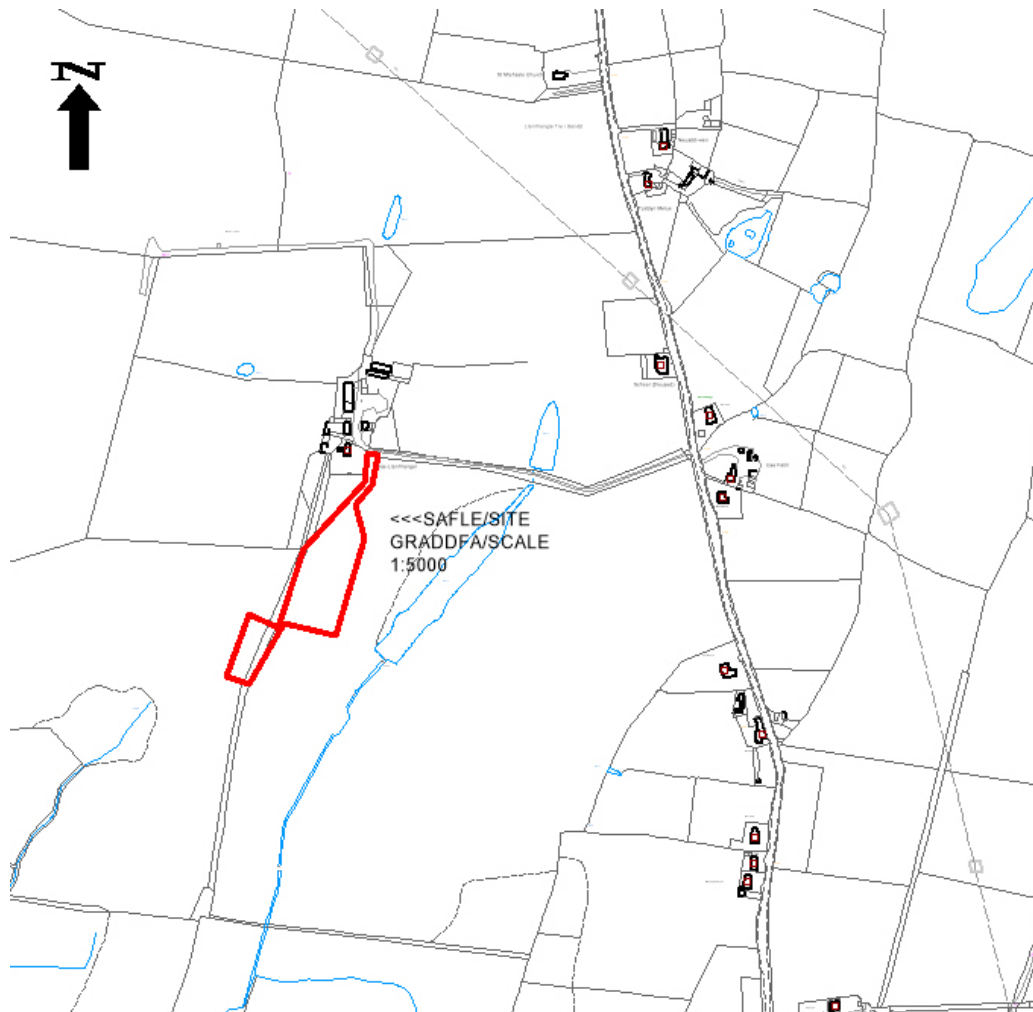
Rhif y Cais: **23C280F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eurig Jones & Mr Owen Rowlands

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

Plas Llanfihangel, Capel Coch



Pwyllgor Cynllunio: 14/06/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwrthododd y Pwyllgor Cynllunio gais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar 7/4/17 ar gyfer y canlynol: Cais ôl-weithredol am sied amaethyddol a pharlwr godro ynghyd â chreu pit slyri, dau seilo a datblygiad cysylltiedig ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch.

Mae apêl wedi'i chyflwyno i'r Gyfarwyddiaeth Cynllunio. Yr Aelodau a gynigiodd ac a eiliodd y penderfyniad i wrthod y cais oedd y Cynghorydd Lewis Davies a'r Cynghorydd Victor Hughes. Gofynnir i Aelodau ail enwebu aelodau i gynnal apêl ar ran y Cyngor.