Dogfen ir Cyhoedd

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, 5 MEDI 2018 am 3:15 y. p.		WEDNESDAY, 5 SEPTEMBER, 2018 at 3:15 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI		COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor	Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Bryan Owen
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 2.45 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL (Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 25 Gorffennaf, 2018.

4 YMWELIADAU SAFLE 22 AWST, 2018 (Tudalennau 13 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle Cynllunio a gynhaliwyd ar 22 Awst, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO (Tudalennau 17 - 18)

6.1 17C181C – Fferam Uchaf, Llansadwrn

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 19 - 86)

7.1 19C232E/FR – 55 Stryd y Farchnad, Caergybi

7.2 23C301C – Pen y Garreg, Talwrn

7.3 36C193P/ENF – Cefn Uchaf, Rhostrehwfa

7.4 39LPA1046/CC – Tŷ Tafarn Four Crosses, Porthaethwy

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

7.5 41LPA1041/FR/TR/CC – Croesffordd Star, Star

7.6 38C310F/EIA/ECON – Wylfa Newydd, Cemaes**. *Noder os gwelwch yn dda bod y cais hwn yn cael ei ystyried mewn cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhelir yn y bore am 10:30. Gweler y rhaglen sydd ar wahân ar wefan y Cyngor.***

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 87 - 100)

10.1 21C38H/VAR – Canolfan Fusnes Daniel, Llanddaniel

10.2 28C257D/VAR – Bryn Maelog, Llanfaelog

11 CYNIGION DATBYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 101 - 126)

12.1 12LPA1003F/FR/CC – Lawnt Bowlio, Biwmares

12.2 42C6N – Tan y Graig, Pentraeth

12.3 42C188E/ENF - 4 Tai Hirion, Rhoscefnhir

12.4 45C489/LB – Ynys Llanddwyn, Niwbwrch

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 25 Gorffennaf 2018

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) (SO) (ar gyfer cais 6.3), Rheolwr yr Amgylchedd Adeiledig a Naturiol (JIW), Uwch Swyddog Cynllunio (CR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Richard Owain Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr R Meirion Jones (cais 7.2); Bob Parry OBE FRAgS (cais 12.1). Y Cynghorwyr G O Jones ac Alun Mummery.

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaeth y Cynghorydd K P Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 7.1 ac aeth allan o’r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a’r bleidlais ar yr eitem honno.

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 7.1 ond yn dilyn cyngor cyfreithiol, roedd modd iddo gymryd rhan yn y drafodaeth a’r bleidlais ar yr eitem honno.

Gwnaeth y Cynghorydd Bryan Owen ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yng nghais 12.2 ac aeth allan o’r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a’r bleidlais ar yr eitem honno.

Gwnaeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 7.3 ac aeth allan o’r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a’r penderfyniad ar y cais.

3 COFNODION

Cadarnhawyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Gorffennaf, 2018 fel rhai cywir. **YMWELIADAU SAFLEOEDD**

Cadarnhawyd cofnodion yr Ymweliadau Safleoedd Cynllunio a gynhaliwyd ar 18 Gorffennaf, 2018 fel rhai cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus yn bresennol ar gyfer cais 7.2.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 17C181C – 17C181C - Cais llawn ar gyfer codi sied anifeiliaid, codi clamp silwair, gosod llecyn caled ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig gan gynnwys bwnd tirlunio yn Fferam Uchaf, Llansadwrn

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyriwyd bod angen i'r aelodau weld y cynnig a'i gyd-destun cyn ystyried y cais.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

6.2 19C232E/FR – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi gwesty ag uned defnydd masnachol (Dosbarth A3) newydd yn ei le yn 55 Stryd y Farchnad

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyriwyd bod angen i'r aelodau weld y cynnig a'i gyd-destun cyn ystyried y cais.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

6.3 38C310F/EIA/ECON – Gwaith paratoi a chlirio'r safle ar gyfer datblygu gorsaf bŵer Wylfa Newydd, yn cynnwys y gweithgareddau canlynol: clirio'r safle (gan gynnwys clirio a rheoli llystyfiant, tynnu ffensys, waliau, giatiau, ffiniau caeau, strwythurau presennol (gan gynnwys adeiladau), prysg, coed a nodweddion eraill sydd ar y tir); gwaith sefydlu'r safle (gan gynnwys gosod croesfan newydd ar draws ffordd fynediad gorsaf bŵer bresennol Magnox, ffurfioli pwyntiau croesi presennol i gerbydau ar draws Ffordd Cemlyn, ffurfioli llwybrau i gerbydau, gosod ffens adeiladu o amgylch perimedr y safle, sefydlu ardaloedd gosod, compowndiau storio deunyddiau, compowndiau adeiladu ac adeiladau lles/swyddfa dros dro cysylltiedig, meysydd parcio, cyswllt llwybr troed cysylltiedig rhwng prif gompownd y safle a maes parcio cyn Glwb Cymdeithasol a Chwaraeon Wylfa, lle i storio tanwydd, ffensys diogelwch, a nodweddion diogelwch a draenio); gwaith gwella'r tir (gan gynnwys sefydlu Compownd prosesau adfer a ffensys cysylltiedig, storio deunyddiau wedi'u prosesu/wedi'u trin, sefydlu traciau mynediad cysylltiedig, draenio,

cloddio a thrin pridd sy'n debygol o fod yn halogedig, a thrin a thynnu rhywogaethau estron goresgynnol); dargyfeirio a/neu gau Ffordd Cemlyn dros dro gyda mynediad at Dŷ Croes (Maes Parcio'r Pysgotwyr) yn cael ei reoli; gwaith cysylltiedig arall a chynllun adfer i ddychwelyd y safle i gyflwr derbyniol os na fydd datblygiad gorsaf bŵer Wylfa Newydd yn mynd rhagddo yn Wylfa Newydd, Cemaes

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Datblygiadau Mawr) yr ystyriwyd bod angen i'r aelodau weld y cynnig a'i gyd-destun cyn ystyried y cais.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

6.4 39LPA1046/CC – Cais llawn ar gyfer creu cyfleuster Parcio a Theithio ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau â datblygiad cysylltiedig ar dir ger Tŷ Tafarn Four Crosses, Porthaethwy

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyriwyd bod angen i'r aelodau weld y cynnig a'i gyd-destun cyn ystyried y cais.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

7 APPLICATIONS ARISING

7.1 34C304Z/1/ECON – Cais llawn ar gyfer codi chwech o adeiladau, newid defnydd cae yn ardal hyfforddiant peiriannau trwm ynghyd a chreu maes parcio newydd yn Coleg Menai, Ffordd Y Coleg, Llangefni

(Wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, aeth y Cynghorydd K P Hughes allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

Roedd y Cynghorydd John Griffith wedi datgan diddordeb personol yn y cais ond yn dilyn cyngor cyfreithiol, fe gymerodd ran yn y drafodaeth a'r bleidlais arno.)

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cais mawr ac yn ffurfio rhan o'r cynllun meistr tymor hir ar gyfer y campws a thref Llangefni. Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Gorffennaf, 2018, penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y swyddog. Fe gynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 18 Gorffennaf, 2018.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygiad arfaethedig yn cynnwys 6 adeilad sef (1) Storfa offer gweithredol ar gyfer gwaith adeiladu cyffredinol (2) Storfa sgaffaldiau (3) Canolfan hyfforddiant ar gyfer gwneud casmentau a chaeadau ('shuttering') ac adeilad hyfforddi gweithredol cyffredinol (5) Adeilad hyfforddiant sgaffaldiau a (6) Storfa ar gyfer peiriannau trwm. Yn ychwanegol at hyn, bydd newid defnydd o dir amaethyddol yn ardal hyfforddiant peiriannau trwm ynghyd â chreu maes parcio ar gyfer 41 o gerbydau a'r gwaith tirlunio cysylltiedig. Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer creu

Canolfan ar gyfer Hyfforddiant Sgiliau Seilwaith a bydd yn darparu sgiliau sy'n gysylltiedig â chyfnodau adeiladu prosiectau seilwaith mawr. Nodwyd y bydd y datblygiad yn creu 20 o swyddi newydd ac y bydd y ganolfan â'r capasiti i hyfforddi rhwng 800 a 1,000 o unigolion bob blwyddyn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gofyn am fwy o wybodaeth ynghylch mesurau lliniaru ar gyfer ystlumod ac y disgwylir hefyd am sylwadau gan yr Adain Ddraenio a chan Asiantaeth Briffyrdd Llywodraeth Cymru mewn perthynas â'r datblygiad. Nododd fod sylwadau wedi dod i law gan Dŵr Cymru, Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS), yr Awdurdod Priffyrdd a'r Swyddog Iaith Gymraeg a oeddynt oll yn fodlon gyda'r datblygiad.

Holodd y Cynghorydd John Griffith am lefel y niwsans sŵn i anheddau cyfagos yn sgil y peiriannau trwm a ddefnyddir yn ystod rhaglenni hyfforddiant y myfyrwyr. Nododd fod adroddiad y Swyddog yn dweud na fydd hyn yn cael unrhyw effeithiau andwyol ar eiddo cyfagos. Dywedodd ymhellach nad oes unrhyw gyfeiriad yn yr adroddiad at yr 153 eiddo a'r gwesty sydd wedi cael eu cymeradwyo'n ddiweddar fel rhan o'r datblygiadau yng Ngholeg Menai. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod cais amlinellol blaenorol a gymeradwywyd ar gyfer codi adeiladau ar gyfer hyfforddiant peiriannau trwm yn agosach at yr eiddo. Nododd fod y cais wedi cael ei ddiwygio a bod yr adeiladau yn awr ymhellach i ffwrdd o'r eiddo. Gofynnodd y Cynghorydd Griffith am eglurhad ynghylch a fydd modd rhoi amod ynghylch lefelau sŵn ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd a hynny o ran symudiadau peiriannau trwm ar y safle. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oes unrhyw amodau ynghylch lefelau sŵn wedi cael eu hatodi i'r cais ond bod amod (05), fel a nodir yn adroddiad y Swyddog, yn dweud bod defnydd o beiriannau trwm ar y safle wedi cael ei gyfyngu i rhwng 9.00 a.m., a 5 p.m. yn unig, ac na fydd unrhyw beiriannau'n cael eu gweithredu dros y penwythnos neu dros Wyliau'r Banc.

Cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod yr ymateb angenrheidiol gan yr ymgyngoreion statudol yn dderbyniol.

7.2 39C18C/2/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) o ganiatâd cynllunio rhif 39C18H/DA (codi 21 o dai) er mwyn diwygio yr edrychiad allanol yn Plot 10, Tŷ Mawr, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Gorffennaf, 2018, penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y swyddog. Fe gynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 18 Gorffennaf, 2018.

Dywedodd Mr Ken Hughes (a oedd yn erbyn y cais) ei fod yn cynrychioli ef ei hun a'i gymydog Mr Dyfrig Williams a oeddent ill dau yn byw mewn tai yn ymyl y datblygiad hwn. Nododd nad oedd ganddo ef na Mr Williams unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad o ran ei ddyluniad na'i faint ond bod ganddynt bryderon ynghylch uchder y cynnig hwn a lefelau'r llawr gorffenedig. Nododd y bydd gan yr annedd newydd do a fydd yn goleddfu ar bedair ochr i fyny at grib gul ac y bydd môr o lechi yn wynebu eiddo cyfagos ac yn arbennig o flaen rhif 6 Stad Tŷ Mawr. Roedd Mr Hughes o'r farn y gellid gostwng lefel y llawr heb i hynny gael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo unwaith y byddai wedi'i gwblhau.

Gofynnodd yr Aelodau pam eu bod o'r farn bod angen gostwng uchder to'r annedd arfaethedig ac a ydyw'n cael effaith andwyol ar y golygfeydd o eiddo cyfagos. Ymatebodd Mr Hughes drwy ddweud bod uchder yr annedd arfaethedig a gyflwynwyd gan y datblygwr yn awr ddwywaith yn uwch na'r annedd a gymeradwywyd yn flaenorol. Bydd y sawl sy'n byw yn 6 Stad Tŷ Mawr yn edrych dros fôr o doeau llechi a byddai gostwng uchder to'r annedd arfaethedig yn lleddfu'n fawr ei effaith ar yr annedd gyfagos.

Dywedodd Mr Jamie Bradshaw (o blaid y cynnig) bod y cais yn un i newid y dyluniad a gymeradwywyd ar gyfer plot 10 ar ddatblygiad Tŷ mawr. Mae'r dyluniad newydd yn un am fyngalo 4 llofft gydag un ystafell wely yn nho'r adeilad. Nododd fod y dyluniad a gymeradwywyd ar gyfer byngalo unllawr, ond ei bod yn bwysig nodi bod uchder llawr gwaelod yr eiddo hwnnw'n sylweddol uwch na'r hyn a gynigir yn awr. Mae'r cais a gymeradwywyd eisoes 34 o fetrau'n uwch na'r cynlluniau diwygiedig, sef 31.82 o fetrau. Mae'r cais yn un am do sy'n goleddfu ar bedair ochr i fyny at grib sengl, gul. Roedd gan y dyluniad a gymeradwywyd grib hir ar hyd y canol a thalcenni a oedd yn wynebu eiddo cyfagos. O'r herwydd, caiff y cynnig hwn lai o effaith ar gymdogion na'r dyluniad a gymeradwywyd ac mae hynny'n ddadl allweddol o'i blaid. Dywedodd ymhellach fod rhaid nodi bod y dyluniad a gymeradwywyd yn cynrychioli'r sefyllfa 'wrth gefn' ac y gellid bwrw ymlaen i'w adeiladu petai'r cais hwn yn cael ei wrthod. Dywedodd Mr Bradshaw fod y datblygiad arfaethedig yn ddyluniad modern a fyddai'n well na'r dyluniad hen ffasiwn a gymeradwywyd ac y byddai'n adlewyrchu'r tai eraill a adeiladwyd yn ddiweddar ar y rhan hon o'r stad o ran edrychiad a graddfa yn ogystal â maint yr adeilad ar y plot. Roedd y Swyddogion wedi dod i'r un casgliadau wrth asesu'r cynnig.

Gofynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a oedd unrhyw reswm technegol pam nad oedd modd gostwng lefel llawr yr eiddo arfaethedig. Dywedodd Mr Bradshaw y byddai angen gwneud gwaith cloddio sylweddol ac y byddai hynny'n gostus. Dywedodd fod uchder y datblygiad arfaethedig hwn wedi cael ei ostwng o gymharu â'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais i newid dyluniad yr annedd a gymeradwywyd eisoes yw hwn. Mae'r ardal wedi'i nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a disgwylir y bydd tai yn cael eu codi ynddi. Mae to'r annedd arfaethedig wedi cael ei ostwng yn sylweddol o gymharu â'r annedd a gymeradwywyd eisoes a byddai'n cael llai o effaith ar eiddo cyfagos. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd R Meirion Jones, Aelod Lleol fod gwaith datblygu ar Stad Tŷ Mawr wedi bod yn mynd rhagddo ers nifer o flynyddoedd a bod deiliaid yr anheddau ar y stad wedi cael gwybod beth fyddai gosodiad a maint yr eiddo ar y stad. Yn ddiweddar, roedd perchenogion plotiau ar y stad wedi bod yn cyflwyno ceisiadau i ymestyn ôl troed yr anheddau. Cyfeiriodd at Blot 8 ar y stad a dywedodd fod ôl troed yr annedd hon wedi llenwi'r plot cyfan a bod arni do â môr o lechi a oedd yn edrych dros eiddo cyfagos. Dywedodd y Cynghorydd Jones oedd yn cytuno gyda datblygwr Plot 10 y câi'r annedd lai o effaith ar eiddo cyfagos na'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol oherwydd roedd ôl troed yr annedd yn fwy gyda hynny o ganlyniad yn cael mwy o effaith.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod yn cytuno gyda'i gyd-Aelod Lleol, y Cynghorydd R Meirion Jones bod ôl troed anheddau a gymeradwywyd yn ddiweddar ar y stad yn fwy o lawer. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar gyfer eiddo ar y stad yn ôl eu rhinweddau eu hunain a hynny ar ôl y caniatâd gwreiddiol ar gyfer datblygu Stad Tŷ Mawr.

Gofynnodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Nicola Roberts pa mor bell oedd yr annedd arfaethedig oddi wrth yr eiddo cyfagos. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod 9.5m rhwng yr eiddo ac ystyrir bod hynny'n dderbyniol. Cyfeiriodd y Cynghorydd Robin Williams at y Canllawiau Cynllunio Atodol, Nodyn 8 sy'n dweud y dylai eiddo fod o leiaf 10.5m oddi wrth ei gilydd ac y dylai'r pellteroedd o ran lefelau'r safle fod yn 3m; o'r herwydd, dylai fod 13.5m o bellter rhwng y tai hyn. Roedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn derbyn fod y canllawiau'n dweud y dylai fod pellter o 10.5m rhwng ffiniau eiddo a bod y CCA yn dweud y dylent fod yn bellach oddi wrth ei gilydd pan mae ystafelloedd gwely ar y llawr gwaelod yn rhan o'u dyluniad. Dywedodd fod Plot 10 yn is na'r eiddo cyfagos ac y gellir gostwng y pellteroedd rhwng ffiniau eiddo cyfagos oherwydd ni fydd yr annedd arfaethedig yn edrych dros yr un ohonynt.

Dywedodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ei fod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle na fu digon o reolaeth dros ddatblygu cynllunio ar y stad hon a hynny oherwydd yr estyniadau i faint, a'r newid i ddyluniad anheddau a godwyd yn ddiweddar. Roedd ef o'r farn fod hyn yn cael effaith ar fwynderau trigolion ac roedd yn cytuno gyda'r gwrthwynebydd y dylid gostwng lefel llawr yr annedd hon.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Ymataliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ei bleidlais.

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

7.3 41LPA1041/FR/TR/CC – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa

newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o Gyffordd Star, Star.

(Wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar yr eitem).

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

Yn dilyn derbyn yr adroddiad ar yr effaith o ran llifogydd, cynigiodd y Cynghorydd Williams bod angen ymweld â'r safle er mwyn gweld a yw'n addas ar gyfer man stopio dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr. Fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

10.1 14C245B/VAR – Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amodau (04) (mannau pasio) a (07) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 14C245A (newid defnydd adeilad allanol i annedd) er mwyn diwygio'r dyluniad a gymeradwywyd a lleihau nifer y mannau pasio o ddau i un ynghyd â thynnu amod (06) (cofnod ffotograffig) ar dir i'r gogledd o Bodwrog, Tyn Lon

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar argymell penderfyniad rhanedig, gan gymeradwyo rhan o'r cais a gwrthod y llall.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi ei sefydlu pan roddwyd y caniatâd. Nodwyd bod y cynnig sydd gerbron y Pwyllgor yn un i ddiwygio Amod (07) ar gyfer estyniad i greu ystafell wely ar y llawr cyntaf a fyddai'n cyfateb i newid dyluniad yr adeilad sy'n groes i bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n dweud y dylai unrhyw waith addasu gadw cymeriad yr adeilad a lleihau effaith unrhyw waith newydd.

Cyfeiriodd y Swyddog at y cynnig i ddiwygio Amod (04) a oedd yn ymwneud â newid i leihau nifer y llefydd pasio o 2 i 1. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau fod hynny'n dderbyniol a'u bod yn fodlon i'r amod gael ei amrywio'n unol â hynny.

Cyfeiriodd ymhellach at y ffaith fod yr ymgeisydd wedi gofyn am gael dileu Amod (06) (Cofnod Ffotograffig) o'r cais a gymeradwywyd ond ystyriwyd y dylid gollwng yr amod hwn yn hytrach na'i ddileu. Cyflwynwyd tystiolaeth ffotograffig gyda'r cais cynllunio ac roedd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r dystiolaeth ffotograffig a gyflwynwyd gyda'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones y dylid caniatáu amrywio Amod (04) (lleoedd pasio) a dileu Amod (06) (Cofnod Ffotograffig) ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones y dylid gwrthod y cais i amrywio Amod (07) (cynlluniau a gymeradwywyd) yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD:-

- **cymeradwyo'r cais mewn perthynas ag amrywio amod (04) (mannau pasio) a dileu amod (06) (Cofnod Ffotograffig) yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**
- **Gwrthod yr amrywiad i amod (07) (cynlluniau wedi'u cymeradwyo) yn unol ag argymhelliad y Swyddog.**

10.2 42C135F/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 42C135C (Cais cynllunio hybrid: Cais amlinellol gyda'r holl wybodaeth o fynedfa, edrychiad, tirlunio, gosodiad a graddfa ar gyfer codi bloc stablau. Cais llawn ar gyfer gosod 4 pod gwyliau a man parcio) er mwyn diwygio dyluniad y podiau a gosodiad y maes parcio ynghyd a rhyddhau amod (09) (cynllun tirlunio) yn Coch y Meiri, Wern y Wylan, Llanddona

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i amrywio'r amodau i newid dyluniad y 4 pod gwyliau ar y safle a gosodiad y maes parcio. Mae'r cais yn tynnu'n groes i Bolisi TWR3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae sefyllfa wrth gefn, sef bod safle cais wedi â chaniatâd cynllunio ers 2017. Amlinellodd hanes y caniatâd cynllunio blaenorol yn 2017 a nododd fod y cais gwreiddiol am 6 o bodiau gwyliau a bod y nifer wedi'i ostwng i 4 ac y gwnaethpwyd i ffwrdd hefyd â'r elfen honno o'r cais a oedd yn ymwneud â chanolfan farchogaeth. Fel rhan o'r cais, roedd bwriad i wneud i ffwrdd â 3

carafán statig a oedd yn cael eu defnyddio i ddibenion gwyliau ar y safle. Roedd y cais yn un i godi uchder y podiau gwyliau gan 60cm ac i wneud newidiadau i ddrysau a ffenestri'r podiau ac i wneud gwaith tirlunio er mwyn lliniaru effaith y datblygiad.

Dywedodd ymhellach fod safle'r cais ar ffiniau Wardiau Seiriol a Lligwy a bod un o Aelodau Lleol Ward Seiriol wedi gwrthwynebu amrywio'r Amod sy'n ymwneud â thirlunio'r safle gan nodi fod yr ymgeisydd yn cyflwyno cynlluniau llawn yn hytrach na gwneud i ffwrdd â'r amod. Nododd fod yr Aelod Lleol wedi dweud fod gan Gyngor Cymuned Llanddona bryderon oherwydd fod y safle yn yr AHNE ac yn ymyl y llwybr arfordirol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cyngor Cymuned wedi mynegi pryderon ynghylch y cais blaenorol o safbwynt yr amod a oedd yn ymwneud â lled y lôn a oedd yn arwain at y safle. Nododd fod y Cyngor Cymuned bellach yn fodlon gyda manylion y cais llawn ac nad oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Mae manylion am y lleoedd pasio wedi cael eu cyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r cynnig. Bydd angen diwygio Amod 8 er mwyn sicrhau bod y lleoedd pasio'n cael eu cwblhau cyn i bobl ddechrau defnyddio'r podiau gwyliau. Dywedodd ymhellach fod manylion am y system ddraenio wedi dod i law ond y disgwylir am ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru fel un o'r ymgyngoreion statudol; mae Adain Ddraenio'r Awdurdod yn fodlon â'r manylion.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben tan 25 Gorffennaf, 2018 a gofynnodd am i'r Swyddogion gael hawl i weithredu yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus os na fydd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD:-

- **cymeradwyo'r cais a rhoi'r hawl i'r Swyddog weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori statudol ddod i ben;**
- **bod gwelliant yn cael ei wneud i Amod 8 sef gofyniad i'r mannau pasio gael eu cwblhau cyn i'r podiau gwyliau ddechrau cael eu defnyddio.**

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 49C175C – Cais llawn ar gyfer newid defnydd y modurdy dwbl presennol yn anecs hunangynhaliol yn Bryn Y Môr, Y Fali.

Nodwyd bod y cais wedi cael ei dynnu'n ôl.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 23C301C – Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol yn anecs ar gyfer gofalwr ym Mhen y Garreg, Talwrn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Bob Parry OBE, Aelod Lleol, bod y cynnig yn ymwneud â defnyddio adeilad ategol fel llety ar gyfer gofalwr fel y gellir helpu'r bobl oedrannus sy'n byw ym Mhen y Garreg, Talwrn. Gofynnodd am ymweliad safle fel y gellir ystyried y defnydd o'r tir ac unrhyw effeithiau ar ddeiliaid eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid ymweld â'r safle ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.2 36C193P/ENF – Cais llawn ar gyfer cadw dau o gynwysyddion storio ynghyd â lleoli 10 o gynwysyddion storio ar dir yn Cefn Uchaf, Rhostrehwfa

(Wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, fe aeth y Cynghorydd Bryan Owen allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid ymweld â'r safle er mwyn asesu'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.3 45LPA1029D/CC/DIS – Cais i ryddhau amod (10) (goleuadau gweithredol) o ganiatâd cynllunio45LPA1029A/CC/ECON yn Ysgol Santes Dwynwen, Safle'r Ysgol Newydd, Lôn Twnti, Niwbwrch

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i ollwng amod (10) (goleuadau gweithredol) oddi ar y cais a gymeradwywyd eisoes yn Ysgol Santes Dwynwen, Niwbwrch. Mae manylion llawn am y goleuadau allanol bellach wedi cael eu cyflwyno i'w hystyried dan y cais hwn ar gyfer 14 o golofnau goleuo ynghyd â goleuadau ar adeilad yr ysgol. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu ond mae Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor wedi gofyn am fwy o fanylion ynghylch y mesurau lliniaru ar gyfer ystlumod.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ac ar ôl derbyn manylion boddhaol ar liniaru effeithiau ar ystlumod.

13 MATERION ERAILL

Ni chafodd unrhyw faterion eraill eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO
Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 22 Awst, 2018

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts – Cadeirydd, Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Robin Williams (ceisiadau 1,2,3 a 4 yn unig).
WRTH LAW:	Swyddog Cynllunio DFJ (cais 1a 2 yn unig) Swyddog Cynllunio MD (cais 3 yn unig) Swyddog Cynllunio SWO (cais 4 yn unig) Swyddog Cynllunio GJ (cais 5 yn unig) Swyddogion Cynllunio JBR a GJ (ceisiadau 6 a 7 yn unig) Swyddog Priffyrdd: JR Swyddog Priffyrdd: GG (cais 4 yn unig).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Richard O Jones (Is-Gadeirydd), Dafydd Roberts.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorydd R Meirion Jones (ceisiadau 1 a 2 yn unig)

1.41LPA1041/FR/TR/CC – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o Star Crossroads, Star

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Edrychwyd ar safle'r cais o'r briffordd gerllaw.

2. 39LPA1046/CC – Cais llawn ar gyfer creu cyfleuster Parcio a Theithio ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau â datblygiad cysylltiedig ar dir ger Tŷ Tafarn Four Crosses, Porthaethwy

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio'r cais i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Edrychwyd ar safle'r cais o'r briffordd gerllaw.

3. 17C181C Cais llawn ar gyfer codi sied anifeiliaid, codi clamp silwair, gosod llecyn caled ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig gan gynnwys bwnd tirlunio yn Fferam Uchaf, Llansadwrn

Esboniodd y Swyddog y cynigion a dangosodd i'r aelodau ym mhle fyddai'r adeiladau a'r mynediad yn cael eu lleoli. Trafodwyd y dull o fwydo anifeiliaid a storio tail ynghyd â'r technegau/arferion ffermio fyddai'n cael eu defnyddio. Tynnwyd sylw at brif bwyntiau gwrthwynebiad partïon â diddordeb a gofynnodd y Cynghorydd N Roberts a ymgynghorwyd â Chyngor Gwynedd. Esboniodd y swyddog y byddai adroddiad y swyddog yn delio â materion o'r fath.

4. 38C310F/EIA/ECON – Gwaith paratoi a chlirio'r safle ar gyfer datblygu gorsaf bŵer Wylfa Newydd, yn cynnwys y gweithgareddau canlynol: clirio'r safle (gan gynnwys clirio a rheoli llystyfiant, tynnu ffensys, waliau, giatiau, ffiniau caeau, strwythurau presennol (gan gynnwys adeiladau), prysg, coed a nodweddion eraill sydd ar y tir); gwaith sefydlu'r safle (gan gynnwys gosod croesfan newydd ar draws ffordd fynediad gorsaf bŵer bresennol Magnox, ffurfioli pwyntiau croesi presennol i gerbydau ar draws Ffordd Cemlyn, ffurfioli llwybrau i gerbydau,

gosod ffens adeiladu o amgylch perimedr y safle, sefydlu ardaloedd gosod, compowndiau storio deunyddiau, compowndiau adeiladu ac adeiladau lles/swyddfa dros dro cysylltiedig, meysydd parcio, cyswllt llwybr troed cysylltiedig rhwng prif gompownd y safle a maes parcio cyn Glwb Cymdeithasol a Chwaraeon Wylfa, lle i storio tanwydd, ffensys diogelwch, a nodweddion diogelwch a draenio); gwaith gwella'r tir (gan gynnwys sefydlu compownd prosesau adfer a ffensys cysylltiedig, storio deunyddiau wedi'u prosesu/wedi'u trin, sefydlu traciau mynediad cysylltiedig, draenio, cloddio a thrin priddoedd sy'n debygol o fod yn halogedig, a thrin a thynnu rhywogaethau estron goresgynnol); dargyfeirio a/neu gau Ffordd Cemlyn dros dro gyda mynediad at Dŷ Croes (Maes Parcio'r Pysgotwyr) yn cael ei reoli; gwaith cysylltiedig arall a chynllun adfer i ddychwelyd y safle i gyflwr derbyniol os na fydd datblygiad gorsaf bŵer Wylfa Newydd yn mynd rhagddo yn Wylfa Newydd, Cemaes

1. Dechreuodd yr ymweliad am 11.30am a dilynodd lwybr a drefnwyd ymlaen llaw, gyda'r bwriad o geisio dangos rhai o'r nodweddion mwyaf nodedig oddi fewn i'r safle ac o'i amgylch.
2. Roedd y stop cyntaf yn **Nhre'r Gof Uchaf** a daeth yr Aelodau oddi ar y bws i edrych ar ran ddwyreiniol y safle yn edrych dros SoDdGA Tre'r Gof tuag at Drwyn Wylfa. Dangoswyd lleoliad y campws arfaethedig, rhywbeth a godwyd yn nifer o'r gwrthwynebiadau, ond dim ond er mwyn cadarnhau nad yw'n ffurfio rhan o'r cais Paratoi a Chlirio'r Safle.
3. Yr ail fan arsylwi oedd Maes Parcio'r Pysgotwyr a oedd yn cynnig golygfeydd agosach o Dre'r Gof a'r coed a fyddai'n cael eu cadw fel rhan o'r Gwaith Paratoi a Chlirio'r Safle
4. Y trydydd safle oedd y **Compownd Prosesau Adfer** nesaf at Glwb Cymdeithasol a Chwaraeon Wylfa. Rhoddwyd esboniad am y difwynwyr a'r INNS fyddai'n cael eu trin ar y safle a symud oddi yno fel bo'r angen. Un cwestiwn perthnasol a godwyd gan y Cynghorydd Nicola Roberts oedd a fyddai unrhyw gemegau'n cael eu defnyddio i drin yr INNS ai peidio a pha mor saff oedden nhw o ystyried yr achos diweddar yn yr Uchel Lys mewn mater yn ymwneud â 'Roundup'. Cadarnhawyd y byddwn yn trafod y mater ymhellach gyda Horizon ac ers hynny rydw i wedi gofyn am eglurhad gan Wil Ryan sydd wedi cytuno i edrych i mewn i'r mater. Rydym yn disgwyl am ymateb.
5. Y pedwerydd safle ar y daith oedd **Prif Gompownd y Safle** a oedd wedi cael ei sgrinio'n dda o'r briffordd gyhoeddus. Cadarnhawyd fod Wylfa Lodge, sydd wedi ei leoli gerllaw'r compownd, yn un o'r 8 eiddo fyddai'n cael eu dymchwel fel rhan o'r cais.
6. Aeth yr ymweliad yn ei flaen ar hyd Ffordd Cemlyn tuag at y **Firs**. Esboniwyd y byddai pwynt croesi wedi ei oruchwylio yma yn cysylltu'r safle gydag un o'r **Is-gompowndiau Prosesu Deunyddiau a Storio Deunyddiau**. Esboniwyd hefyd y byddai Ffordd Cemlyn yn cael ei chau dros dro o ganlyniad i'r Gwaith Paratoi a Chlirio'r Safle.
7. Y chweched safle oedd **Gerddi Cestyll**. Esboniwyd nad oedd y safle Paratoi a Chlirio'r Safle yn ymestyn i gynnwys Gardd Cestyll ei hun, sydd yn Ardd Gofrestredig o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig.
8. Wrth deithio dangoswyd safleoedd 7 ac 8, sef yr **Ardaloedd Derbynyddion Ecolegol** ar gyfer y Rhywogaethau Adran 7, a gadarnhawyd fel Ysgyfarnog, Ffwlbart a Draenogiaid ynghyd â'r Afon Cafnan sy'n ffurfio ffin ffisegol ar gyfer yr AHNE. Dangoswyd Bae Cemlyn i'r Aelodau hefyd, ynghyd â'r berthynas â'r Ardal Gwarchodaeth Arbennig Môrwenoliaid.
9. Safle 9 oedd **Sŵn y Môr**. Un o'r 8 eiddo preswyl i'w dymchwel. Fodd bynnag, roedd yr aelodau'n ymwybodol o nifer sylweddol o eiddo oedd wedi cael eu dymchwel cyn cyflwyno'r cais Paratoi a Chlirio'r Safle.
10. Roedd safle 10 yn mynd heibio **Mynydd Ithel,** sef yr **Ardal Derbynyddion Ymlusgiaid** ynghyd â SoDdGA Cae Gwyn sydd wedi ei leoli tu allan i safle'r cais.

5. 19C232E/FR – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi gwesty ag uned defnydd masnachol (Dosbarth A3) newydd yn ei le yn 55 Market Street, Caergybi

Edrychwyd ar safle'r cais o Stryd y Farchnad a Stryd Fictoria. Cyflwynodd y swyddog y cais i aelodau'r pwyllgor.

6. 36C193P/ENF – Cais llawn ar gyfer cadw dau o gynwysyddion storio ynghyd â lleoli 10 o gynwysyddion storio ychwanegol ar dir yn Cefn Uchaf, Rhostrehwfa

Amlinellwyd y cynigion i'r Aelodau. Gofynnodd y Cynghorydd J Griffith a dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad. Cadarnhawyd y derbyniwyd rhai gwrthwynebiadau a manylir arnynt yn adroddiad y swyddog. Yn ogystal, gofynnodd aelodau a oedd cynigion i ddarparu ffensys ychwanegol o gwmpas y safle. Cadarnhawyd fod y cynnig yn cynnwys gwaith plannu ychwanegol.

7. 23C301C – Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol yn anecs i'w ddefnyddio fel llety gofalwr yn Pen y Garreg, Talwrn

Edrychodd yr aelodau ar safle'r cynnig a dangoswyd y cynlluniau arfaethedig er mwyn iddynt ddeall graddfa'r cynnig yn well ynghyd â graddfa'r gwaith adeiladu o'r newydd y byddai ei angen.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

6.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

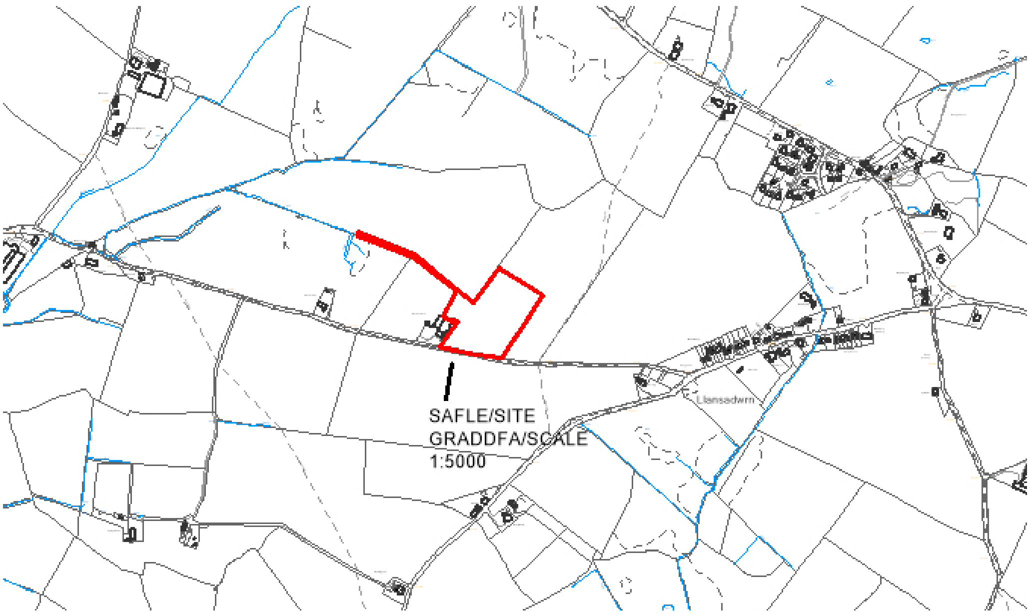
Rhif y Cais: **17C181C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

C Jones & Son

Cais llawn ar gyfer codi sied anifeiliaid, codi clamp silwair, gosod llecyn caled ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig, creu mynedfa gan gynnwys bwnd tirlunio yn / Full application for the erection of a livestock shed, erection of a silage clamp, laying of hardstanding, creation of an access together with associated landscaping to include formation of a landscaping bund at

Fferam Uchaf, Llansadwrn



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Fel y gellir derbyn gwybodaeth er mwyn asesu'r achos yn llawn

7.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

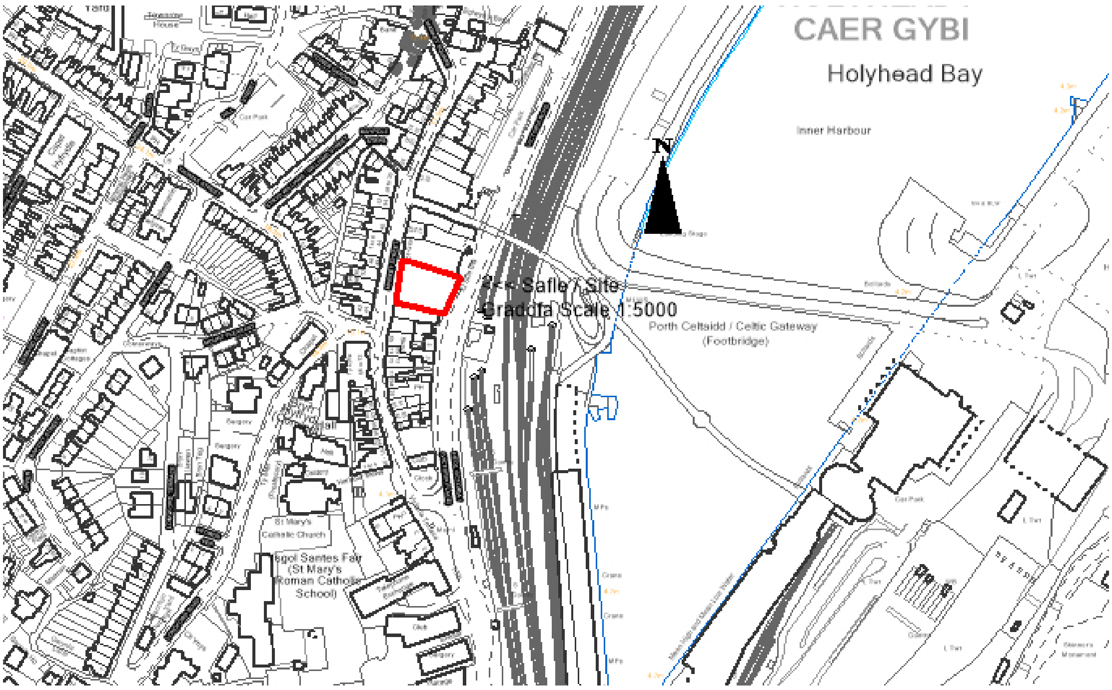
Rhif y Cais: **19C232E/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

RVDL Developments Ltd

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd a chodi gwesty ag uned defnydd masnachol (Dosbarth A3) newydd yn ei le yn / Full application for demolition of the existing shop together with the erection of a hotel and a commercial unit (Class A3) in its place at

55 Market Street, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddo a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol Cyng. Shaun Redmond

1.Y Cynnig a'r Safle

Mae'r adeilad y mae wnelo'r cais cynllunio hwn at ef wedi ei leoli'n ganolog yng nghanol tref Caergybi yn agos iawn at bont y Porth Celtaidd a datblygiadau cyfoes ar yr ffordd hon i mewn i ganol y dref. Mae gan yr adeilad ddrychiadau sy'n wynebu Ffordd Fictoria a Stryd y Farchnad. Dosbarth Defnydd A1 (Siop) sydd i'r adeilad ar hyn o bryd a dyma lle roedd yr hen siop "Woolworths" gynt. Er bod llawr gwaelod y siop sy'n agor i Stryd y Farchnad wedi cael ei ddefnyddio i bwrpas adwerthu o bryd i'w gilydd yn ystod y misoedd diwethaf, nid oes llawer o ddefnydd wedi cael ei wneud o loriau is ac uwch yr adeilad. Roeddynt yn cael eu defnyddio gynt fel ardaloedd llwytho nwyddau ac fel cyfleusterau ar gyfer staff.

Mae i'r adeilad 6 llawr i gyd ac mae'r cefn yn ymestyn i lawr i lefel is-lawr ar Ffordd Victoria. Yn allanol, mae'r drychiad sydd i'w weld ar y drychiad gogleddol hwn yn un o fath to fflat sy'n debyg iawn i'r eiddo y naill ochr iddo. Mae'r llawr gwaelod sy'n wynebu Stryd y Farchnad â ffrynt siop o rhyw 24 metr a oedd wedi ei ddylunio'n benodol ar gyfer brand "Woolworths". Ar hyn o bryd, mae lloriau uwch yr adeilad sy'n wynebu Stryd y Farchnad â rhan 3 llawr a rhan 2 lawr ac mae'r waliau allanol o orffenwaith traddodiadol wedi'i rendro, ffenestri codi a tho llechi ac mae'r cyfan ohonynt wedi cael eu darparu'n ddiweddarach fel rhan o brosiect adnewyddu a oedd, mae'n debyg, yn rhan o gynllun adfywio sector cyhoeddus. Yn allanol, mae'r rhan o'r adeilad y gellir ei gweld o Stryd y Farchnad yn debyg i eiddo eraill yn y stryd sydd hefyd wedi'u lleol yn yr ardal gadwraeth.

Mae'r cynigion yn ymwneud â dymchwel yn gyfan gwbl yr adeilad cyfredol a'i ailddatblygu'n westy 119 llofft ar yr is-lawr i'r ail lawr gyda chaffi neu fwyty (Defnydd A3) hefyd yn cael eu hymgorffori ar y llawr gwaelod i Stryd y Farchnad. Er bod yna 6 o loriau i gyd, mae'r is-lawr yn cael ei ddangos fel gwagle ar y cynlluniau a gyflwynwyd (gyda'r potensial i gael ei ddefnydd yn y dyfodol fel storfa SuDs) ac nid yw'r lefel hon yn ffurfio rhan o'r defnydd arfaethedig y gwneir cais amdanol. Nid oes unrhyw gyfleusterau parcio'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad arfaethedig.

Bydd yr adeilad arfaethedig a fydd yn agor i Stryd y Farchnad yn un cyfangwbl 3 llawr. Mae'r cynlluniau wedi cael eu diwygio'n ddiweddar fel bod y ffenestri codi traddodiadol gwreiddiol yn cael eu cadw ar y rhannau hynny o'r adeilad sy'n 2 lawr ar hyn o bryd, gyda ffenestri mwy cyfoes yn cael eu gosod ar y rhan honno o'r adeilad newydd sy'n cael ei chodi o 2 i 3 llawr.

Bwriedir cael dyluniad cyfoes 6 llawr gyda llawer iawn o wydr ar gyfer y rhan o'r adeilad sy'n agor i Ffordd Fictoria. O ran y deunyddiau allanol, bwriedir defnyddio rendr ar y drychiad sy'n wynebu Stryd y Farchnad gyda phlygiadau proffil sinc yn arwain at y to brig a chladin fertigol i lawr i'r trydydd llawr yn y cefn yn wynebu Ffordd Fictoria. Cynigir gorffenwaith alwminiwm gydag haen o bowdr ar gyfer y ffrynt siop ar Stryd y Farchnad. Bwriedir defnyddio cladin o fath carreg wedi'i gastio ar y strwythurau fertigol i Ffordd Fictoria.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sy'n ymwneud â'r cais yw:

- Pa mor dderbyniol ydyw mewn lleoliad yng Nghanol Tref
- Pa mor dderbyniol yw'r datblygiad mewn Parth Risg Llifogydd C2

- A yw'r cynnig yn gwarchod neu'n ychwanegu at yr Ardal Gadwraeth
- Ystyriaethau Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gynaliadwy

3.Prif Bolisïau

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

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
ISA1: Darpariaeth Seilwaith
PS4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS5: Datblygiad Cynaliadwy
PS6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF1: Ffiniau Datblygu
PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lle
PCYFF4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF6: Cadwraeth Dŵr
AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
PS19: Cadwraeth a ble mae hynny'n briodol Gwella'r Amgylchedd Lleol
PS20: Gwarchod a ble mae hynny'n briodol, Gwella Asedau Treftadaeth
AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Cyd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
PS15: Canol Trefi ac Adwerthu
MAN1: Datblygiadau Arfaethedig yng Nghanol Trefi
MAN2: Prif Ardaloedd Adwerthu (Craidd Adwerthu)

- Polisi PS20: Gwarchod a ble mae hynny'n briodol, gwella asedau treftadaeth a gwarchod adeiladau o rinwedd pensaernïol/ hanesyddol / diwylliannol nad ydynt wedi eu dynodi yn unol â Pholisi AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Cyd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
- Polisi PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lle
  Polisi MAN1: Datblygiadau Arfaethedig yng Nghanol Trefi

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 4: Datblygiadau Adwerthu a Masnachol (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (NCT 5): Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (NCT)12: Dyluniad 2016
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15: Datblygiadau a Risg Llifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 23: Datblygiad Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Dylunio CSYM ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) "Canllawiau Dylunio CCA"
Mabwysiadwyd CCA Gwerthusiad o Gymeriad Canol Caergybi yn 2005

4. Ymateb i Ymgynghori a Chyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Shaun James Redmond – Wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd:

1. Nid oes ffenestri yn dros 50% o'r ystafelloedd
2. Capasiti'r meysydd parcio cyfredol
3. Ceir problem dadleoliad os byddir yn ymgeisio am grantiau
4. Yr effaith ar fusnesau cyfredol yn y diwydiant Gwely a Brecwast ac Arlwyo

5. Angen amod mai dim ond gwesteion o'r sector twristiaeth/busnes fydd yn aros yno. Dim gwesteion DSS neu bobl sydd angen tŷ
6. Mae'r bwriad i newid y defnydd ymhellach i ddiben masnachol yn groes i'r nod o godi potensial canol tref Caergybi fel lle siopa

Cyngor Tref – Dywedodd y Cynghorwyr eu bod yn ymwybodol o wrthwynebiadau gan sefydliadau gwely a brecwast eraill yn y dref oherwydd y gallai effeithio ar eu busnesau ac oherwydd bod y safle mewn lleoliad amlwg yn ardal siopa'r dref, dylai amharu cyn lleied ag sy'n bosibl ar Stryd y Farchnad a busnesau eraill yn y cyffiniau.

Priffyrdd – Caniatáu gydag amodau

Ymgynghorydd Treftadaeth – Yn cefnogi'r cynllun diwygiedig gyda'r amodau a argymhellir. Yn fodlon bod y cynnig yn gwarchod ac yn gwella'r ardal gadwraeth. Nid yw o'r farn y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar yr ardal o gwmpas adeilad yr orsaf reilffordd sy'n adeilad rhestredig graddfa II (Cyfeirnod Cadw 14739).

Draenio – disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dengys yr arolwg nad oes ystlumod yn bresennol yn yr adeilad, serch hynny, dylid dilyn y mesurau lliniaru ar gyfer ystlumod ac adar sydd wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad.

Uned Datblygu Economaidd – Caeodd yr hen siop Woolworths yn 2010 ac ar wahân i ddefnydd dros dro o bryd i'w gilydd, mae'r siop wedi bod yn wag ers hynny. Croesewir y bwriad i sefydlu defnydd a fydd yn sicrhau cyflogaeth barhaol ar y safle pwysig hwn yng nghanol y dref.

Mae natur yr adeilad cyfredol gydag estyniad mawr hyll a ychwanegwyd yn yr 20fed ganrif yn golygu nad yw'r adeilad yn addas ar gyfer sawl defnydd a bod angen ei ailddatblygu. Serch hyn, mae rhannau o'r adeilad gwreiddiol sy'n parhau i wneud cyfraniad pwysig i gymeriad ac edrychiad canol y dref sy'n cael ei hyrwyddo ar sail ei hanes ac mae'n bwysig bod yr adeilad newydd yn cydweddu â'r ardal sydd o'i gwmpas.

Dyma ein barn ni ar y cynnig i ddatblygu'r safle:

- Mae'r defnydd yn addas ar y safle a bydd yn dod â bywyd a swyddi i safle gwag
- Bydd yn cyfrannu'n bositif tuag at adfywio canol tref Caergybi
- Bydd yn creu swyddi adeiladu dros dro

Mynegwyd pryderon yn lleol ynghylch nifer fawr yr ystafelloedd gwely a fydd yn y datblygiad ac y bydd y rhain yn cael eu defnyddio i bobl fyw ynddynt gyda hynny'n creu problemau cymdeithasol. Bydd angen amodau cynllunio er mwyn sicrhau na fydd hynny'n digwydd.

Wedi rhoi sylw i'r holl ystyriaethau perthnasol, rwyf o'r farn y dylid cefnogi'r cais a gofyn i'r datblygwr:

1. Gytuno ar ddyluniad manwl ar gyfer y tu allan i'r adeilad.
2. Adlewyrchu cymeriad a diwylliant yn y gwesty newydd gan gynnwys defnyddio'r Gymraeg ar arwyddion, enwau hanesyddol ac ati.
3. Cyflogi pobl leol a thrafod hyn gydag asiantaethau lleol megis CY Môn.
4. Ceisio sicrhau cadwyn gyflenwi leol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad a chyflenwi'r gwesty.

Swyddog Tai Gwag – Dim sylwadau

Gwasanaethau Amgylcheddol – Rhestrir ystyriaethau amgylcheddol o ran amseroedd y gwaith adeiladu, dymchwel, torri'r graig, awyriant ac echdynnu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd "GCAG" – Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd "UPCC" - Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru

Llifogydd – Mae'r cais cynllunio yn un am ddatbygiad hynod fregus sydd wedi ei leoli'n rhannol ym Mharth C2 y Map Cyngor Datblygu (MCD) sydd wedi ei gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygiad a Risg Llifogydd (NCT15). Fel y gŵyr yr Awdurdod, mae'r polisi cynllunio a nodir ym mharagraff 6.2 NCT15 yn cynghori "na ddylid caniatâu datblygiad hynod fregus a gwasanaethau argyfwng". Byddai caniatáu'r datblygiad felly yn groes i gyngor polisi cynllunio.

Cafodd y ddogfennaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gynllunio, gan gynnwys yr Asesiad Canlyniad Llifogydd, ei hadolygu gan CNC fel rhan o'r broses ymgynghori cyn cyflwyno cais. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ac mae hyn yn seiliedig ar nifer o ystyriaethau technegol ac mae CNC yn nodi nad yw'r is-lawr/lefel llawr oddi ar Ffordd Fictoria yn rhan o'r cynnig hwn.

Rhywogaethau Ewropeaidd a Ddiogelir – Dylid dilyn y mesurau lliniaru yn yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.

Gwastraff – Cyngor ynghylch y caniatadau deddfwriaethol ar wahân sydd eu hangen ar gyfer gwastraff a reolir.

Network Rail – Dim gwrthwynebiad ond oherwydd agosrwydd y rheilffordd, argymhellir amodau.

Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru – Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rheolwr Polisi a Strategaeth – Dim sylwadau.

Dŵr Cymru – Mae gollwng carthffosiaeth i garthffos gyhoeddus gyfun a draenio dŵr wyneb i Orsaf Bwmpio Dŵr Wyneb Caergybi ar gyfradd deneuo o 5l/s yn dderbyniol.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad:

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais cynllunio drwy anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos, gosod rhybuddion ar y safle a chyhoeddi rhybudd yn y wasg. Yn ychwanegol at hyn, cafodd y cynlluniau diwygiedig a ddisgrifir yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn eu hail-hysbysebu. Daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 03.09.18 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd y sylwadau a ganlyn wedi dod i law –

- Croesewir mewn-fuddsoddiad i ganol tref Caergybi
- Mae'r adeilad y mae wnelo'r cais cynllunio ag ef y drws nesaf i eiddo awdur y llythyr ac mae'n gofyn am i fesurau gael eu sefydlu er mwyn sicrhau fod modd iddo barhau i fasnachu yn ystod y cyfnod y bydd yr adeilad yn cael ei ailddatblygu.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C232A - Codi arwydd ffasgia wedi ei oleuo y tu mewn a'r tu allan i'r adeilad – Caniatatwyd gydag amodau 16.09.93.

19C232B – Gosod dysgl lloeren 1.2m – Caniatawyd gydag amodau 13.12.94.

19C232C – Gosod 'shutter' ar roler – Caniatawyd gydag amodau 07.01.02

19C232D/AD – Codi arwydd wedi ei oleuo – Caniatawyd gydag amodau 18.04.2007

6.Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhagarweiniad – Mae'r adroddiad yn ymwneud â chais cynllunio mawr yr ymgynghorwyd yn ei gylch cyn cyflwyno'r cais er mwyn cydymffurfio gyda gofynion statudol.

Pa mor dderbyniol yw'r Cynnig mewn Lleoliad yng Nghanol Tref – Mae'r adeilad y mae wnelo'r cais cynllunio ag ef wedi'i leoli o fewn ffiniau anheddiad Caergybi dan ddarpariaethau PCYFF1, mae hefyd o fewn Canol y Dref dan ddarpariaethau polisi MAN1 a'r Brif Ardal Adwerthu a ddiffinnir dan Bolisi MAN2 y CDLlC ac mae'r ystyriaethau polisi hyn yn cael sylw pellach isod.

Dywed Polisi PS15 y CDLlC y dylai'r Cyngor hyrwyddo bywyd a hyfywedd yng nghanol trefi a ddangosir ar y map cynigion drwy gyfrwng y meini prawf a restrir. Mae'r meini prawf hyn yn cynnwys annog cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas (fel y cânt eu diffinio yn PCC ac NCT4) a sicrhau buddsoddiad sy'n gyson â maint/swyddogaeth canol y dref ac ailddefnyddio cymaint o'r adeiladau presennol ag sy'n bosibl. Mae polisïau yn PCC hefyd yn annog ailddefnyddio hen adeiladau megis yr un ar safle'r cais a sicrhau bod datblygiadau masnachol mawr fel yr un yr ymgeisir amdano yma yn cael eu lleoli mewn llefydd cynaliadwy megis canol tref Caergybi.

Dywed Polisi MAN1 y bydd datblygiadau adwerthu a masnachol newydd megis y datblygiad a gynigir yma'n cael eu cyfeirio i leoliadau penodol yng nghanol y dref yn y lle cyntaf ar yr amod eu bod o raddfa a math sy'n briodol i faint, cymeriad a swyddogaeth yr hierarchaeth adwerthu a nodir ym mholisi PS15. Nodir Caergybi fel Canolfan Adwerthu Isranbarthol, sef y categori adwerthu uchaf ar Ynys Môn ac mae lleoli datblygiad gwesty mawr yma yn cyd-fynd â'r polisi yn amodol ar y 4 maen prawf a restrir yn y polisi. O ran y meini prawf hyn, ystyrir y byddai datblygu gwesty yn y lleoliad canolog hwn yn agos at Bont y Porth Celtaidd yn gwneud canol y dref yn fwy atyniadol oherwydd caiff effaith bositif o ran sicrhau bod amrywiaeth o gyfleusterau ar gael ynddi. Yn ychwanegol at hyn, bydd y cynnig yn cyfrannu tuag at wneud canol y dref yn fwy bywiog drwy ddenu cwsmeriaid gan olygu y bydd yn brysurach. O ran hyfywedd, mae'r buddsoddiad yn y datblygiad yn arwydd o allu cynyddol y dref i ddenu buddsoddiad preifat mewn ardal sydd wedi dibynnu i raddau helaeth ar gyllid sector cyhoeddus. Bydd hyn nid yn unig yn gwella'r adeilad sydd, o sawl agwedd, wedi mynd â'i ben iddo, ond bydd hefyd yn gwneud y rhan hon o ganol y dref yn fwy deniadol.

Mae deunyddiau adwerthu yn cael eu gwneud o'r eiddo sydd y naill ochr i'r datblygiad gydag unedau eraill cyfagos yn gymysgedd o ddefnydd ariannol/ proffesiynol a chaffis. Ystyrir bod y cynnig yn gydnaws â'r defnydd a wneir o eiddo cyfagos a bydd yn gwneud y rhan hon o'r drefn yn fwy atyniadol drwy gynnig cymysgedd o ddefnyddiau. Mae Polisi MAN1 yn mynnu hefyd na ddylai'r cynnig, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â datblygiadau eraill, danseilio rôl adwerthu canol y dref nac arwain ychwaith at nifer ormodol o 'dead frontages'. Caiff yr ystyriaethau hyn eu hasesu isod drwy gyfeirio at y gofynion polisi yn MAN2 sy'n fwy cyfyngol o ran colli busnesau adwerthu mewn Prif Ardaloedd Adwerthu.

Ar lefel y llawr isaf, mae'r siop a'i ffryntiad presennol ar Stryd y Farchnad oddeutu 24 metr o hyd sy'n golygu ei bod yn wyneb siop pwysig yn y dref ac yn fwy na'r mwyafrif o'r siopau eraill yn y cyffiniau. Mae defnydd adwerthol A1 yn cael ei wneud o'r eiddo sydd y naill ochr i'r ffyntiad ac mae gan y Co-op sydd gerllaw wyneb siop mawr hefyd. Mae'r cynnig ar gyfer y llawr gwaelod i Stryd y Farchnad yn un i ddarparu lobi ar gyfer y gwesty a fydd oddeutu 5 metr a byddai gweddill y ffryntiad hwn ar Stryd y Farchnad yn cynnwys caffi / bwyty hunangynhaliol A3.

Nid yw Polisi MAN2 ond yn caniatáu newid defnydd siopau llawr gwaelod A1 yn ddefnydd arall lle bu modd profi nad yw defnydd A1 yn hyfyw ac yn ogystal, ei fod wedi cael ei farchnata i'r diben hwnnw am gyfnod o 6 mis.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth gefnogol mewn perthynas â'r prosesau marchnata yr ymgymerwyd â nhw mewn perthynas â'r adeilad. Ymhellach, cafwyd datganiad gan CY Môn yn sôn am y diffyg diddordeb yn y farchnad gyfredol am uned adwerthu mor fawr yng nghanol tref Caergybi. Mae CY Môn yn egluro hefyd eu bod wedi bod yn rhan o'r fenter Siopau Gwag, gan weithio gyda landlordiaid eiddo masnachol sy'n wag. O ganlyniad i'r fenter hon, mae'r adeilad wedi cael ei ddefnyddio gan siopau elusen/unedau 'pop up' am gyfnodau byr. Mae'r sylwadau hyn yn adlewyrchu'r sylwadau a wnaed gan yr UDE sy'n dweud bod yr adeilad wedi bod yn wag am y rhan

fwyaf o'r amser ers i Woolworths gau yn 2010. Yn ychwanegol at hyn, cyflwynwyd asesiad hyfywedd fel gwybodaeth gefnogol a ddaw i'r casgliad nad yw cadw'r uned adwerthu fel rhan o'r defnydd adwerthu/preswyl yn hyfyw. Ar sail y dystiolaeth hon, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod nad yw'r mathau hyn o ddefnydd ar gyfer yr adeilad yn hyfyw o safbwynt ariannol. Ymhellach, mae'r Awdurdod Cynllunio lleol o'r farn fod y wybodaeth a ddarparwyd yn bodoli'r meini prawf fel y cânt eu rhestru ym mholisi MAN 2.

Ymhellach, dywed polisi MAN2 na ddylai'r newid defnydd arfaethedig gael effaith annerbyniol ar swyddogaeth adwerthu neu gymeriad, bywyd, atyniad neu hyfywedd y brif ardal adwerthu. Er bod hwn yn ffryntiad siop pwysig yn hanesyddol, ac yn gartref i Woolworths, un o gonglfeini canol y dref, nid ystyrir bod y cynnig yn groes i'r maen prawf hwn a hynny oherwydd y rhesymeg a gyflwynir uchod mewn perthynas â pholisi 15.

Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan berchennog yr eiddo cyfagos yn gofyn am gael rhoi mesurau yn eu lle i sicrhau bod modd parhau i fasnachu yn ystod y cyfnod pryd y bydd yr adeilad yn cael ei ailddatblygu. Er mwyn lliniaru effeithiau'r gwaith adeiladu ar eiddo cyfagos ac yn wir ar ganol y dref yn ei chyfanrwydd, argymhellwyd y dylid cael Cynllun Rheoli Amgylcheddol yn ystod Gwaith Adeiladu fel amod cynllunio. Yn unol â'r amod hwn, bydd angen mesurau lliniaru er mwyn sicrhau na fydd swyddogaeth adwerthu'r dref yn cael ei heffeithio'n annerbyniol yn ystod y gwaith adeiladu a rhoddir ystyriaeth bellach isod i amod tebyg o ran yr agweddau trafnidiaeth.

Pa mor dderbyniol yw'r Datblygiad mewn Parth Risg Llifogydd Mae safle'r cais wedi ei leoli i raddau helaeth, ond nid yn gyfan gwbl, mewn Parth Risg Llifogydd C2 ar y Map Cyngor Datblygu (MCD) "Parth Llifogydd" sydd wedi ei gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygiad a Risg Llifogydd (NCT15) pan edrychir arno ar gynllun Arolwg Ordnana "Parth Risg Llifogydd C2". Mewn gwirionedd, yr is-lawr sy'n agor i Ffordd Fictoria sydd yn y Parth Risg Llifogydd C" ac fe ddangosir yr is-lawr hwn ar y cynlluniau a gyflwynwyd fel gwagle ac o'r herwydd, nid yw'n ffurfio rhan o'r defnyddiau arfaethedig y gofynnir amdanynt, mae'r lloriau uwch yn y datblygiad ble bwriedir lleoli'r gwesty a'r caffi/bwyty A3 uwchlaw'r Parth Risg Llifogydd C2. Caiff y rhan o'r datblygiad sy'n cynnwys gwesty ei chategoreiddio fel datblygiad hynod fregus dan NCT15 ond ystyrir bod y caffi/bwyty A3 yn datblygiad llai bregus.

Nod Nodyn Cyngor Technegol 15 yw

i) Cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o'r ardaloedd hynny sydd mewn perygl mawr o ddioddef llifogydd
ii) Lle mae'n rhaid ystyried datblygiadau mewn ardaloedd risg uchel (parth C), dim ond datblygiadau llai bregus megis y caffi/bwyty A3 y gellir eu cyfiawnhau ar sail y profion a amlinellir yn Adran 6 a 7 ddylai gael eu lleoli mewn ardaloedd o'r fath. Mae'r canllawiau yn dweud yn glir na ddylai'r profion hyn gael eu defnyddio yn achos datblygiadau hynod fregus megis y gwesty sy'n ffurfio prif ran y datblygiad arfaethedig.

Mae sylwadau CNC yn adlewyrchu'r canllawiau uchod ac yn dweud "na ddylid caniatáu datblygiadau bregus iawn a gwasanaethau argyfwng" ac y byddai penderfyniad cynllunio i ganiatáu'r datblygiad yn tynnu'n groes o'r herwydd i NCT 15. Fel yr eglurwyd eisoes, caiff y caffi/bwyty A3 ei gategoreiddio fel datblygiad llai bregus ac nid yw sylwadau CNC yn berthnasol i'r rhan hon o'r datblygiad. Fel yr eglurwyd, dim ond lefel is-lawr yr adeilad arfaethedig ar Ffordd Fictoria dydd yn y Parth Risg Llifogydd C2 a dangosir hwn fel gwagle na fyddai'n cael ei ddefnyddio i'r dibenion y gofynnir am ganiatâd ar eu cyfer. Mae'r gwesty yn ddatblygiad hynod fregus ond bwriedir ei leoli ar y 5 llawr uchaf uwchlaw lefel yr is-lawr sy'n golygu ei fod, mewn gwirionedd, uwchlaw'r Parth Risg Llifogydd C2. Oherwydd yr ystyriaethau hyn, ni ystyrir y dylid glynu'n rhy gaeth wrth y canllawiau yn NCT15 yn yr amgylchiadau hyn. O'r herwydd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'n briodol defnyddio'r profion yn 6.2 NCT15 er bod y rhan fwyaf o'r cynnig yn ddatblygiad hynod fregus y mae'r rhan fwyaf ohono (ond nid y cyfan) wedi ei leoli mewn Parth Risg Llifogydd C2.

Yn unol â rhan gyntaf y profion, rhaid lleoli'r datblygiad yn y parth risg llifogydd fel rhan o strategaeth awdurdod lleol i gynnal anheddiad sydd eisoes yn bodoli neu, yn ail, i gyfrannu ag amcan cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol. Mae sylwadau UDE yn nodi y bydd y cynnig yn cydymffurfio gyda'r ddau ofyniad polisi hyn. Bydd y datblygiad yn cyfrannu'n gadarnhaol

tuag at adfywio tref Caergybi sydd yn hanesyddol, wedi ffurfio rhan o nod yr awdurdod lleol i gynnal yr anheddiad. Ymhellach, mae'r dref ar hyn o bryd yn cael ei hyrwyddo ar sail ei hanes ac ar yr amod y bydd edrychiad y datblygiad yn cymryd i ystyriaeth ei gyd-destun yn yr ardal gadwraeth, deuir i'r casgliad y bydd y cynnig yn ategu'r fenter hon. Ceir cadarnhad hefyd gan yr UDE y bydd y datblygiad yn dod â gweithgaredd a swyddi i safle gwag sy'n cael ei gefnogi gan yr awdurdod lleol. Ar y cais a gyflwynwyd, dywedwyd y bydd 5 o swyddi amser llawn a 5 o swyddi rhan amser yn cael eu creu yn y datblygiad unwaith y bydd wedi'i gwblhau.

Mae'r trydydd maen prawf yn orfodol, sef bod raid i'r datblygiad fod ar dir sydd eisoes wedi'i ddatblygu ac mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r gofyniad hwn oherwydd mae'n ymwneud ag ailddatblygu adeilad sy'n bodoli'n barod.

Yn unol â'r pedwerydd maen prawf, rhaid bod wedi ystyried canlyniadau posibl llifogydd yn unol â NCT15. Ceir cadarnhad gan CNC yn eu hymateb i'r ymgynghoriad eu bod wedi adolygu'r gofyniad hwn ac nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiadau ar y sail hon; o'r herwydd, bodlonir y gofyniad yn y polisi.

Mae'r datblygiad arfaethedig felly yn cydymffurfio â'r profion yn adran 6.2 NCT 15. Oherwydd bod y caffi/bwyty yn cael ei gategoreiddio fel datblygiad llai bregus, mae'n cydymffurfio'n llwyr â pholisi 15. Caiff yr elfen o'r cais sy'n ymwneud â'r gwesty ei gategoreiddio fel datblygiad hynod fregus ac er bod yr Awdurdod Lleol yn ystyried y byddai'n briodol defnyddio'r profion yn adran 6.2 ar gyfer y rhan honno o ddatblygiad y gwesty sydd yn y Parth Risg Llifogydd C am y rhesymau a ddisgrifir, nid yw'r agwedd hon, sef y rhan fwyaf o'r cynnig, yn cydymffurfio gyda'r canllawiau yn NCT15 oherwydd mae'n cynnwys datblygiad bregus na ddylai yn gyffredinol gael ei ganiatáu mewn Parth Risg Llifogydd C2.

I gloi, nid yw rhan sylweddol o'r cynnig ar gyfer gwesty sydd ym Mharth Risg Llifogydd C2 yn cydymffurfio gyda NCT 15 ond ystyrir ei fod yn dderbyniol oherwydd, yn ymarferol, byddai'r defnydd yn digwydd yn y 5 llawr uchaf sydd â mynediad i Stryd y Farchnad ac sydd uwchlaw'r Parth Risg Llifogydd C2.

Eglurir nad oes angen cyfeirio'r cynnig hwn at Lywodraeth Cymru yn unol â'r gofynion statudol ar gyfer datblygiadau o'r fath sydd wedi eu lleoli mewn Parth Risg Llifogydd C2 oherwydd nid yw'r cyfan o'r datblygiad mewn Parth Risg Llifogydd C2 ac mae CNC wedi cadarnhau'r farn hon.

Derbynioldeb y Datblygiad o safbwynt Asedau Treftadaeth

Mae'r cynnig y mae wnelo'r cais hwn ag ef wedi ei leoli yn Ardal Gadwraeth Caergybi. Oherwydd bod y cynnig yn ymwneud â dymchwel adeilad mewn Ardal Gadwraeth, bydd angen cais ar wahân am Ganiatâd Ardal Gadwraeth.

Mae'r ardal gadwraeth yn cynnwys y drychiad sy'n agor i Stryd y Farchnad a Ffordd Fictoria. Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, mae rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod neu wella cymeriad neu edrychiad ardal gadwraeth neu'r ardal o'i chwmpas o safbwynt statudol ac o ran polisi.

Mae'r cais yn ymwneud ag ailddatblygu yn llwyr adeilad sydd mewn Ardal Gadwraeth. Mae gan yr adeilad presennol estyniad mawr ymarferol gyda tho fflat sy'n wynebu Ffordd Fictoria. Deellir i'r estyniad hwn gael ei ychwanegu at yr adeilad yn yr ugeinfed ganrif. O'r sylwadau a gafwyd gan yr Ymgynghorydd Treftadaeth, gellir casglu y byddai ailddatblygu'r rhan honno o'r adeilad sy'n wynebu Ffordd Fictoria ar y diwyg cyfoes a gynigir yn cydweddu â'r datblygiadau cyfoes eraill yn yr ardal ac y byddai hyn yn gwella'r Ardal Gadwraeth.

O safbwynt drychiad Stryd y Farchnad, roedd yr Ymgynghorydd Treftadaeth o'r farn bod y ffenestri ar yr adeilad presennol, yn enwedig ar y lloriau uchaf, yn gwneud cyfraniad positif tuag at gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ac y byddai'r rhain wedi eu colli fel rhan o'r cynigion a gyflwynwyd yn wreiddiol. Nododd yr Ymgynghorydd Treftadaeth y dylid ystyried cadw drychiad presennol yr adeilad cyfredol ar Stryd y Farchnad ond wedi derbyn gwybodaeth am ei gyflwr a hyfywedd y cynnig, derbyniwyd nad oedd hyn yn ymarferol yn yr achos hwn. Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn eu lle fel bod y ffenestri codi traddodiadol gwreiddiol o'r adeilad presennol yn cael eu cadw ar y

rhannau hynny o’r adeilad newydd sy’n ddeulawr ar hyn o bryd, gyda ffenestri mwy cyfoes yn cael eu gosod ar y rhan honno o’r adeilad a fydd yn codi o 2 i 3 llawr. Ar sail y cynlluniau diwygiedig hyn, roedd yr Ymgynghorydd Treftadaeth yn fodlon y byddai’r adeilad newydd yn cadw nodweddion mwyaf hynod yr adeilad ar Stryd y Farchnad ac yn cefnogi dymchwel yr adeilad cyfredol yn llwyr. Mae samplau o’r deunydd cladin y bwriedir ei ddefnyddio ar arwynebeddau allanol y datblygiad hefyd wedi cael eu cyflwyno ac ym marn yr Ymgynghorydd Treftadaeth, roedd y deunyddiau hyn yn briodol yn yr Ardal Gadwraeth. Ar y sail hon, ystyrir y byddai’r datblygiad arfaethedig yn sicrhau cadwraeth yr Ardal Gadwraeth. O’r herwydd, byddai’r cynlluniau diwygiedig hefyd yn ategu mentrau’r UDE sy’n hyrwyddo canol y dref ar sail ei hanes.

I’r de-ddwyrain o safle’r cais ac ar ochr arall y rheilffordd a’r harbwr mewnol, mae adeilad yr orsaf reilffordd sy’n adeilad rhestredig graddfa 2 (Cyfeirnod Cadw 14739). O safbwynt polisi cynllunio, eglurir ym Mholisi Cynllunio Cymru fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid sicrhau cadwraeth adeilad rhestredig a’r ardal o’i gwmpas rhag unrhyw ddatblygiad a fyddai’n cael effaith ar yr adeilad hwnnw a’r ardal gyfagos. Y brif ystyriaeth o bwys yw’r gofyniad statudol i roi sylw arbennig i ba mor ddymunol fyddai sicrhau cadwraeth yr adeilad, yr ardal o’i gwmpas ac unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo. Oherwydd y pellter oddi wrth yr adeilad rhestredig hwn, nid yw’r Ymgynghorydd Treftadaeth o’r farn y câi’r datblygiad effaith andwyol sylweddol ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig hwn.

Ystyriaethau Priffyrdd a Thrafnidiaeth Gynaliadwy

Mae safle’r cais mewn lleoliad hynod gynaliadwy yng nghanol Caergybi ac mae’n hwylus i gael ato ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus gyda chyfleusterau bws, rheilffordd a fferi yn gyfagos. Mae lleoliad y datblygiad yn cyd-fynd â’r canllawiau sydd yn PCC a NCT18 sy’n annog datblygiadau a fydd yn creu cryn dipyn o drafnidiaeth i gael eu lleoli mewn lleoliadau o’r fath.

Ni cynigir unrhyw gyfleusterau parcio oddi ar y stryd mewn perthynas â’r datblygiad arfaethedig a chyfeiriwyd at hyn fel un o’r rhesymau pam fod yr Aelod Lleol wedi galw’r cais i mewn i’r pwyllgor cynllunio. O safbwynt hyn, mae’n berthnasol cydnabod bod yma sefyllfa “wrth gefn” mewn gwirionedd, sef nad oes unrhyw gyfleusterau parcio oddi ar y stryd yn gysylltiedig â’r defnydd adwerthu cyfreithlon a wneir o’r adeilad presennol. Oherwydd ei leoliad yng nghanol tref, mae nifer o feysydd parcio talu ac arddangos yn ymyl y datblygiad ac yn ôl Adain Briffyrdd y cyngor, mae capasiti ar gael yn y rhain. Mae maes parcio arhosiad byr hefyd ar gael ar Stryd y Farchnad a Ffordd Fictoria.

Mae Cynllun Teithio fframwaith wedi cael ei gyflwyno gyda’r cais cynllunio ac mae Adain Briffyrdd y cyngor yn fodlon gyda’r cynigion ar yr amod y bydd cynllun teithio manwl yn cael ei gyflwyno mewn perthynas â gweithrediad y datblygiad a chyfleuster i ollwng/codi defnyddwyr y datblygiad o Ffordd Fictoria ac mae’r mater hwn wedi’i gynnwys fel amod cynllunio.

Oherwydd lleoliad y datblygiad yng nghanol y dref, bydd dymchwel yr adeilad cyfredol a’i ailddatblygu yn heriol o bersbectif diogelwch ar y ffyrdd ac yn ogystal oherwydd y ffaith bod Stryd y Farchnad yn un-ffordd ac yn gweithredu fel y prif ffordd drwy ganol y dref. Bydd angen Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu “CRhTA” manwl fel amod cynllunio a bydd angen i’r gwaith wedyn gael ei wneud yn unol ag unrhyw CRhTA a gymeradwyir.

Materion Eraill – Mae’r aelod lleol wedi rhoi nifer o resymau dros alw’r cais cynllunio i’r pwyllgor ac mae rhai o’r rhain wedi cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad uchod. Mae’r ymgeisydd wedi ymateb i’r rhesymau hyn fel a ganlyn:

- Nid oes unrhyw fwriad i letya pobl sydd angen tai am gyfnodau dros dro yn y gwesty. Byddai’r cwmni yn gadwyn rhyngwladol a byddai’n rhaid cwrdd â rhai ymrwymiadau.
- Mae cael ystafelloedd heb ffenestri yn nodweddiadol o gadwyn gwestyau ‘rhatach’ ac mae’n gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o’r safle.
- Ni fedrir cadarnhau ar hyn o bryd a fydd cymorth grant ar gael ar gyfer y datblygiad.

Yn ychwanegol at yr uchod, mae’r aelod lleol yn mynegi pryderon y bydd y cynnig yn effeithio ar fusnesau lleol yn y diwydiant Gwely a Brecwast ac arlwyo. Yn gyffredinol yn y maes cynllunio, nid

yw cystadleuaeth o'r fath fel arfer yn ystyriaeth o bwys ac ni fedrir priodoli llawer o bwysigrwydd i'r agwedd hon.

Cyflwynwyd Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir gyda'r cais cynllunio ac ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw rywogaethau a ddiogelir ac mae Ymgynghorydd Ecolegol y cyngor a CNC yn argymell y dylid gweithredu mesurau lliniaru. Byddai darparu bocsys nythu artiffisial ar yr adeilad yn beth da i fywyd gwyllt ac yn arfer dda a byddai hefyd yn cydymffurfio gyda dyletswydd y cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd ac mae amod cynllunio wedi ei gynnwys ar gyfer gweithredu mesurau o'r fath.

Mae Polisi PS1 y CDLIC yn dweud y bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y datblygiad arfaethedig oherwydd mae ei arwynebedd yn fwy na 1000m2. Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg ac argymhellwyd mesurau lliniaru drwy gyfrwng amod cynllunio sy'n adlewyrchu sylwadau'r UDE ac mae'r materion hyn wedi cael eu rheoleiddio drwy gyfrwng amodau cynllunio.

Yn ôl Polisi PCYFF5 y CDLIC, mae angen Datganiad Asesiad Ynni cynhwysfawr ar gyfer cynigion sy'n 1000m2 neu fwy. Dywed Polisi PCYFF6 y CDLIC y dylid cael Cynllun Cadwraeth Dŵr ar gyfer cynigion sy'n 1000m2 neu fwy. Mae'r ddau ofyniad hyn wedi cael eu bodloni ac mae amodau cynllunio wedi cael eu cynnwys er mwyn sicrhau bod y mesurau ynddynt yn cael eu hymgorffori yn y datblygiad a ganiateir yma.

7.Casgliad

Mae polisïau yn PCC hefyd yn annog ailddefnyddio hen adeiladau megis safle'r cais a sicrhau bod datblygiadau masnachol mawr fel hwn yn cael eu lleoli mewn mannau cynaliadwy megis canol tref Caergybi. Mae'r cynnig yn golygu colli'r siop A1 gyfredol a'i newid yn westy a chaffi/bwyty A3 ond ystyrir bod hynny'n dderbyniol yn yr achos hwn oherwydd y gwnaed ymdrechion boddhaol i sicrhau defnydd adwerthu A1, hyfywedd ac oherwydd na fydd y cynnig yn niweidio llewyrch canol tref Caergybi. Yn wir, mae'r dystiolaeth gan yr ymgyngoreion yn awgrymu y bydd y cynnig yn gwneud canol y dref yn lle mwy deniadol ac y dylid ei gefnogi.

Mae datblygiad y gwesty'n cael ei gategoreiddio fel un hynod fregus dan NCT15 ac mae rhan sylweddol ohono mewn Parth Risg Llifogydd C2 ac nid yw hyn yn cydymffurfio gyda NCT15. Ystyrir bod y gwyriad hwn oddi wrth bolisi yn dderbyniol yn yr achos hwn oherwydd o safbwynt ymarferol, byddai'r gwesty ar y 5 llawr uchaf gyda mynediad i Stryd y Farchnad sydd yn uwch na'r Parth Risg Llifogydd C2.

I gloi, mae'r cais wedi'i leoli yn Ardal Gadwraeth Caergybi ac ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn sicrhau cadwraeth ac yn gwella'r ardal hon sydd wedi'i diogelu'n statudol ac yn ategu mentrau adfywio'r awdurdod lleol yng nghanol y dref.

8.Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd y datblygiad y mae wnelo'r caniatâd hwn ag ef yn cychwyn o fewn pedair blynedd gan gychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd ac ar y ffurflen gais ac unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais fel y cânt eu rhestru isod, onid bai y dywedir fel arall mewn unrhyw un o amodau'r caniatâd cynllunio hwn:

Darluniad / Dogfen	**Cyfeirnod (Dyddiad)**
Cynllun Lleoliad	100 Rev. A
Cynlluniau Llawr Presennol – Y Llawr o dan yr Is-lawr a'r Is-lawr	101
Cynllun Llawr Presennol – Y Llawr Gwaelod a'r Llawr Cyntaf	102

Cynlluniau Presennol – Yr Ail Lawr a'r To	103
Cynllun y Safle Presennol	107
Croestoriadau a Drychiadau Presennol	111 Rev. A
GA Llawr Cyntaf fel y'i cynigiwyd	MST-PUR-01-01-A-DR-204 Rev. D
GA Ail Lawr fel y'i cynigiwyd	MST-PUR-01-02-A-DR-205 Rev. D
GA Trydydd Llawr fel y'i cynigiwyd	MST-PUR-01-A-206 Rev. D
GA Cynllun y To fel y'i cynigiwyd	MST-PUR-01-R-A-DR-207 Rev. D
Drychiad Stryd y Farchnad	MST-PUR-01-X-A-DR-210 Rev. B
Drychiad Deheuol	MST-PUR-01-X-A-DR-211 Rev. B
Perthnasedd	MST-PUR-01-X-A-DR-201 Rev. A
GA y llawr o dan yr is-lawr fel y'i cynigiwyd	MST-PUR-01-SB-A-DR-201 Rev. B
GA yr Is-lawr fel y'i cynigiwyd	MST-PUR-01-B-A-DR-202 Rev. C
GA y llawr gwaelod fel y'i cynigiwyd	MST-PUR-01-00-A-DR-203 Rev. C
Cynlluniau Llawr ar gyfer y gwaith dymchwel	160
Drychiadau a Chroes-toriadau'r gwaith dymchwel	161
Cynllun y Safle fel y'i cynigiwyd	MST-PUR-01-00-A-DR-200
Drychiad Ffordd Fictoria	MST-PUR-01-X-A-DR-212 Rev. A
Drychiad Gogleddol	MST-PUR-01-X-A-DR-213 Rev. A
Croestoriad A-A fel y'i cynigiwyd	MST-PUR-01-X-A-DR-214 Rev. A
Archwiliad Cychwynnol – Arolwg Ystlumod a Adar sy'n Nythu (Enfys Ecology)	V4 (02/07/2018)
Asesiad Trafnidiaeth (Civic Engineers)	(23 Mawrth 2018)
Datganiad Dymchwel (Purcell)	PP-06832045
Datganiad Cadwraeth Dŵr a Strategaethau ar gyfer Draenio Dŵr Budr a Dŵr Wyneb (Civic Engineers)	(26th Mawrth 2018)
Cynllun Teithio (Civic Engineers)	(23 Mawrth 2018)
Datganiad Iaith Gymraeg (Cadnant)	(Mai 2018)
Datganiad Ynni (Cynllunio) (BWB)	P3 (26-03-2018)
Asesiad Canlyniadau Llifogydd Lefel 3 (Civil Engineering Solutions LTD)	(Tachwedd 2017)
Datganiad Cyfleustodau UCML (Utilities Connections Management Ltd)	(10/05/2018)

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd**.**

Ni fydd y gwaith dymchwel (gan gynnwys unrhyw waith mewnol) a gymeradwyir yma yn mynd rhagddo hyd oni fydd contract ar gyfer ailddatblygu'r safle gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith hwnnw wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith dymchwel, gan gynnwys yr amserlen, yn mynd rhagddo'n gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd ar bapur dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Sicrhau bod edrychiad a chymeriad yr Ardal Gadwraeth yn cael eu diogelu yn ystod adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Serch y Datganiad Dymchwel (Purcell) (PP-06832045) a gymeradwywyd yma, bydd Datganiad manwl o'r Dull Dymchwel "DMS" yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd unrhyw waith dymchwel yn cychwyn mewn perthynas â'r datblygiad a ganiateir yma. Bydd y DMS yn cynnwys yr isod o leiaf:

- **Manylion a chynlluniau llawn am y modd y bwriedir cefnogi 49 Stryd y Farchnad a 57 Stryd y Farchnad yn ystod y gwaith dymchwel a ganiateir yma.**
- **Ystyriaeth i ddiogelwch y priffyrdd cyhoeddus cyfagos a'r rheilffordd sydd gerllaw.**
- **Hwyluso defnydd diogel o'r eiddo cyfagos a Stryd y Farchnad i ddibenion adwerthu.**
- **Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch a fydd yn cael eu codi yn ystod y gwaith o ddymchwel yr adeilad a ganiateir yma.**
- **Amserlen ar gyfer gwneud y gwaith hwn.**
- **Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau gweithredu cywirol/ataliol yn y DMS a fydd yn cydymffurfio ble mae hynny'n berthnasol gyda Safonau Prydeinig.**

Bydd y gwaith dymchwel a ganiateir yma'n cael ei wneud yn unol â'r DMS a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith a gâi codi'r datblygiad ar fwynderau lleol ac ar swyddogaeth adwerthu canol Tref Caergybi. Hefyd, er mwyn sicrhau bod edrychiad a chymeriad yr Ardal Gadwraeth yn cael ei ddiogelu yn ystod y gwaith o adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma**.**

Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y Cynllun yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad a bydd o leiaf yn cynnwys manylion ynghylch yr isod :

- **Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio**
- **Hwyluso defnydd diogel o eiddo cyfagos a Stryd y Farchnad i ddibenion adwerthu**
- **Oriau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu**
- **Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch**
- **Camau i reoli a lliniaru sŵn, dirgryniad a llygredd**
- **Effaith y datblygiad o safbwynt ansawdd dŵr draeniad**
- **Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch a fydd yn cael eu codi yn ystod y gwaith o adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma**
- **Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys mesurau cywirol/atal yn y Cynllun a fydd yn cydymffurfio ble mae hynny'n berthnasol gyda Safonau Prydeinig**

Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn mynd rhagddo yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith a gâi'r gwaith o adeiladu'r datblygiad ar fwynderau lleol ac ar swyddogaeth adwerthu canol Tref Caergybi. Hefyd, sicrhau bod edrychiad a chymeriad yr Ardal Gadwraeth yn cael eu gwarchod yn ystod y broses o adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Ni fydd y caffi neu'r bwyty a gymeradwyir yma'n cael eu defnyddio i'r dibenion a ganiateir yma ac eithrio rhwng 09.00am a 23.00pm.

Rheswm: Gwarchod mwynderau'r ardal.

Ni fydd y ffrynt siop a gymeradwyir yma ar ddarluniad cyfeirnod MST-PUR-01-X-A-DR-210 Rev. B (Drychiad Stryd y Farchnad) yn cael ei osod hyd oni fydd darluniadau pensaernïol ar raddfa fawr a'r manylion llawn am ffrynt y siop gan gynnwys y ffasgai wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd ffrynt y siop wedyn yn cael ei osod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Gwarchod cymeriad arbennig a diddordeb pensaernïol a chyfanrwydd yr ardal gadwraeth.

Bydd yr holl ffenestri ar y llawr cyntaf a'r ail lawr ar ddrychiad Stryd y Farchnad yn cael eu hatgyweirio a'u hymgorffori yn y datblygiad a ganiateir yma yn unol â darluniad cyfeirnod MST-PUR-01-X-A-DR-210 Rev. B (Drychiad Stryd y Farchnad). Bydd manylion llawn am y gwaith atgyweirio arfaethedig ar y ffenestri gan gynnwys unrhyw waith trwsio neu gwella yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig cyn y byddant yn cael eu gosod yn y datblygiad a ganiateir yma. Bydd y gwaith o atgyweirio'r ffenestri presennol yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd ar bapur dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Gwarchod cymeriad arbennig a diddordeb pensaernïol a chyfanrwydd yr ardal gadwraeth.

Serch y cynlluniau a ganiateir yma, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio dymchwel) yn cychwyn hyd oni fydd manylebau am yr holl ddeunyddiau allanol y bwriedir eu defnyddio gan gynnwys lliwiau'r deunyddiau hynny wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio

Lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y deunyddiau a gymeradwywyd yn cael eu defnyddio wrth weithredu'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Gwarchod cymeriad arbennig a diddordeb pensaernïol a chyfanrwydd yr ardal gadwraeth.

Bydd yr holl waith dymchwel, adeiladu, cynnal a chadw a thrwsio mewn perthynas â'r datblygiad a ganiateir yma yn mynd rhagddo yn gwbl unol â'r Arolwg Cychwynnol ar gyfer Ystlumod ac Adar sy'n Nythu (Enfys Ecology) V4 (02/07/2018).

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir sydd ar y safle**.**

Cyn cychwyn ar y datblygiad a ganiateir yma, bydd cynllun ar gyfer gosod y bocsys nythu artiffisial ar gyfer adar yn y datblygiad a ganiateir yma a datganiad dull ar gyfer eu cynnal a'u cadw a'u trwsio yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Yna bydd y bocsys ar gyfer adar sy'n nythu yn y datblygiad a ganiateir yma yn cael eu gosod, eu cynnal a'u cadw a'u trwsio yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu tuag at amcanion bioamrywiaeth**.**

Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei weithredu'n gwbl unol â'r Asesiad Canlyniad Llifogydd Lefel 3 (Civil Engineering Solutions LTD) (Tachwedd 2017) am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r asesiad o ganlyniadau llifogydd**.**

Ni fydd yr ardal a ddangosir fel gwagle ar ddarluniad rhif MST-PUR-01-SB-A-DR-201 Rev. B (GA Is-lawr fel y'i cynigir) yn cael ei ddefnyddio mewn cysylltiad a'r defnyddiau a ganiateir yma.
Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn a chymryd i ystyriaeth yr asesiad o ganlyniadau llifogydd.

Ni fydd dŵr wyneb o'r datblygiad a ganiateir yma ond yn gollwng i Orsaf Bwmpio Dŵr Wyneb Arllwysfa Caergybi a raddfa na fydd yn fwy na 5l/s.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am lefelau arfaethedig y slabiau a'r lloriau a lefelau'r trothwyon y bwriedir eu codi (yn unol ag argymhelliad yr Asesiad Canlyniad Llifogydd Lefel 3 (Civil Engineering Solutions LTD) (Tachwedd 2017) yn yr adeilad o gymharu â lefelau cyfredol ac arfaethedig safle'r cais a'r tir o'i gwmpas wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu'n unol â'r lefelau arfaethedig a fydd yn cael eu cymeradwyo dan ddarpariaethau'r amod hwn.
Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad ar ffurf foddhaol sy'n cymryd i ystyriaeth y canlyniadau llifogydd fel y cawsant eu hasesu.

Bydd adeiladu a gweithredu'r datblygiad a ganiateir yma'n digwydd yn gwbl unol â'r Datganiad Ynni (Cynllunio) (BWB) (P3 (26-03-2018) a'r Datganiad Cadwraeth Dŵr a'r Strategaethau ar gyfer Draenio Dŵr Budr a Dŵr Wyneb (Civic Engineers) (26 Mawrth 2018) drwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gynaliadwy**.**

Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Arwyddion wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Fel gofyniad sylfaenol, bydd y Cynllun Arwyddion yn sicrhau bod yr holl arwyddion mewnol ac allanol yn y datblygiad a ganiateir yma yn Gymraeg a Saesneg, gyda'r Gymraeg yn cael ei gosod cyn y Saesneg ym mhob achos. Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei gyflawni'n unol â'r Cynllun

Arwyddion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn a bydd y Cynllun Arwyddion yn cael ei gadw a'i gynnal hyd gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Diogelu a chynnal yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig**.**

Cyn i'r datblygiad gael ei weithredu, bydd Cynllun Cyflogaeth Lleol yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y Cynllun Cyflogaeth Lleol yn cynnwys o leiaf yr isod:

a) **Ymrwymiad i roi cyhoeddusrwydd i'r holl swyddi gweigion mewn papurau newydd sy'n cylchredeg yn yr ardal leol. Rhestrir y papurau newydd hyn yn y Cynllun Cyflogaeth Lleol a gymeradwywyd;**
b) **Ymrwymiad i roi sylw rhesymol o unrhyw swyddi gweigion sy'n codi yn y datblygiad yng Nghanolfan Waith Caergybi a chyda chefnogaeth asiantaethau megis MônCF (neu unrhyw sefydliad a all eu holynu).**

Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo yn unol â'r Cynllun Cyflogaeth Lleol a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn a bydd y defnydd a ganiateir yma'n cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r Cynllun Cyflogaeth Lleol hyd gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad o fudd i gymunedau difreintiedig o ran cynnig cyfleoedd cyflogaeth ac er mwyn gwarchod a chynnal yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Cyn cychwyn ar y datblygiad, bydd Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol fel gofyniad sylfaenol, yn dweud y bydd angen i'r datblygwr wneud pob ymdrech resymol i ddefnyddio deunyddiau a chyflenwyr sy'n tarddu o, neu sydd wedi eu lleoli yng Ngogledd Cymru, wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo yn unol â'r Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod buddion economaidd y datblygiad yn dod i'r ardal ble mae'r datblygiad wedi'i leoli a'i fod yn gwarchod ac yn cynnal yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu, "CRHTA" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CRhTA yn cynnwys:

(i)Y ffordd y bydd cerbydau adeiladau, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau yn cael i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro a Gorchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau y gellir adeiladu'r cynllun yn ddiogel gan gynnwys unrhyw waith paratoi a dymchwel y mae angen ei wneud ymlaen llaw;

(ii)Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon nwyddau a fydd yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y ffordd fynediad i'r safle;

(iii)Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau a fydd yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif y rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau adeiladu at y safle, gan gynnwys cymryd i ystyriaeth y derbynyddion sensitif megis ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;

(iv)Nodi'r strategaeth a'r gweithdrefnau mewn perthynas â rhoi gwybod am y modd y bydd llwythi sy'n fwy na'r mesur safonol yn cael cludo i'r safle . Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol i warchod arwynebeddau'r gerbydlon am gyfnod dros dro; diogelu peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol a symud dodrefn stryd am gyfnod dros dro;

(v)Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffyrdd, yn arbennig rhai nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;

(vi)Y trefniadau parcio ar y safle ar gyfer staff sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr iddo;

(vii)Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau a deunyddiau a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(viii)Manylion am y mesurau i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd sydd gerllaw;

(ix)Cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth a rhoi rhybuddion ymlaen llawr i'r Cyngor a chydranddeiliaid eraill mewn perthynas â'r cynllun a gymeradwywyd;

Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros y traffig adeiladu a dymchwel a'r gweithgareddau adeilad a hynny er budd diogelwch ar y ffyrdd**.**

Ni fydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei weithredu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Cyfnod Gweithredu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun hwn yn cynnwys manylion am:

(i)Y ffordd i ac o'r safle ar gyfer cerbydau gwasanaeth a gweithredol, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau gan gynnwys y Mesurau Rheoli Traffig sy'n angenrheidiol i hwyluso gweithrediad diogel gan gynnwys unrhyw waith dymchwel neu ddigomisiynu y bydd angen ei wneud wedyn

(ii)Math, maint a phwysau cerbydau gwasanaeth a danfon nwyddau a fydd yn cael eu defnyddio mewn perthynas â'r datblygiad, gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y ffordd fynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau a fydd yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif y rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau adeiladu at y safle, gan gynnwys cymryd i ystyriaeth y derbynyddion sensitif megis ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;

(iv)Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd yn arbennig y rhai nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;

(v)Manylion am y mesurau a gaiff eu gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y traffig sy'n gysylltiedig â gweithrediad y datblygiad yn cael ei reoli'n rhesymol ac yn briodol er budd diogelwch y briffordd**.**

Cyngor

Bydd angen cyflwyno cais ar wahân ar gyfer Caniatâd Ardal Gadwraeth. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Caniatâd Ardal Gadwraeth wedi'i sicrhau.

Mae'r rhybudd o benderfyniad hwn yn ymwneud yn â'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid oes wnelo fo ddim ag unrhyw ganiatâd ar wahân a fydd ei angen efallai dan ddarpariaethau deddfwriaethol eraill neu gan unrhyw berchenogion tir. Fe'ch cyfeirir hefyd at

ddarpariaethau Deddf Gwahanfuriau 1996 sy'n golygu bod **raid** i unrhyw un sy'n bwriadu gwneud gwaith o'r math a ddisgrifir yn y ddeddf, roi i berchenogion eiddo cyfagos rybudd o'r bwriadau yn unol â gofynion y ddeddf. Dygir at sylw ymgeiswyr, mai'r datblygwr ac/neu berchennog y tir sy'n gyfrifol ac yn atebol wedyn am ddatblygu'n ddiogel.

Cynghorir y datblygwr y byddai'n briodol cymryd sylw llawn o'r canllawiau a'r safonau sy'n ymwneud â sŵn mewnol fel y'u hamlinellir yn BS8233; 1987 Inswleiddio Sain a Lleihau Sŵn mewn Adeiladau. Wrth gymryd y safonau sŵn priodol i ystyriaeth, bydd o gymorth i liniaru unrhyw sŵn o'r ffynonellau trafnidiaeth cyfagos sy'n cynnwys priffyrdd, seidin rheilffordd a phorthladd. Am fwy o wybodaeth, cysylltwch os gwelwch yn dda â Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor.

Efallai y bydd angen cyflwyno ceisiadau ar wahân dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992 er mwyn arddangos hysbysebion ar y safle.

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

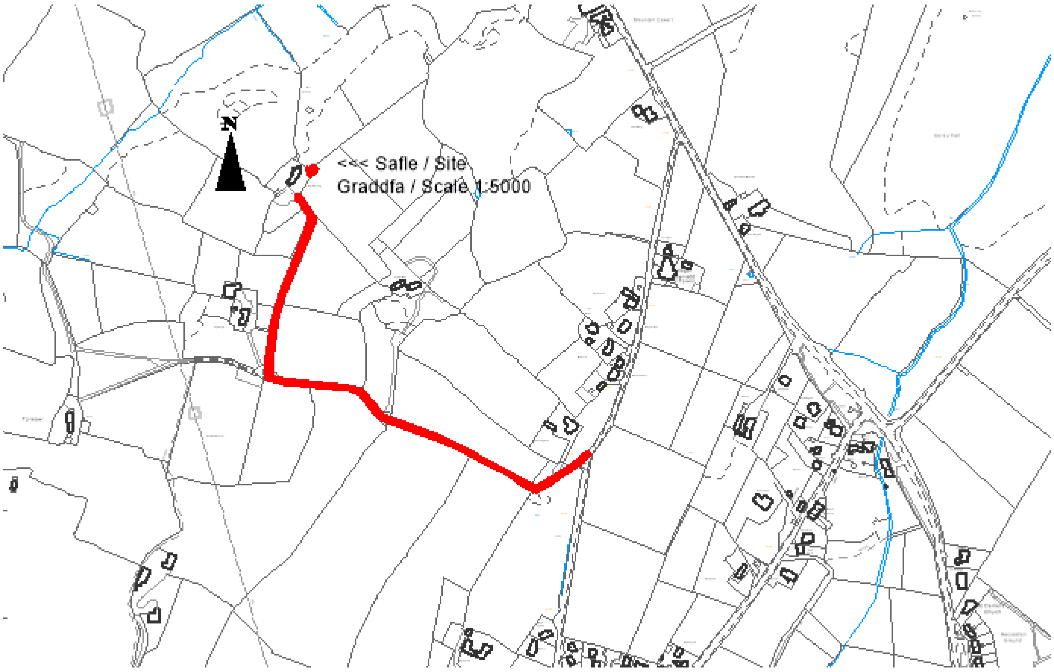
Rhif y Cais: **23C301C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Boulderstone

Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i anecs i defnydd llety gofalwr yn / Full application for conversion of outbuilding into an annex as carers accommodation at

Pen y Garreg, Talwrn



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Bob Parry OBE

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 25 Gorffennaf, 2018 penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle ar 22 Awst, 2018 a bydd Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un ar gyfer trawsnewid adeilad allanol yn anecs i'w ddefnyddio fel llety gofalwr sydd ei angen er mwyn cynorthwyo preswylydd ym Mhen y Garreg.

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli i'r gorllewin o'r annedd presennol. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn cefn gwlad agored. Byddai'r uned deulawr arfaethedig yn cynnwys ardaloedd byw ar y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydy'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd (CDLlC)

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
PS5 – Datblygiad Cynaliadwy
PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
TAI 7 – Trosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio a Chymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Bob Parry OBE – Mae'r Aelod Lleol wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu.

Cynghorydd Nicola Roberts – Dim Ymateb

Cynghorydd Dylan Rees – Dim Ymateb

Cyngor Cymuned – Dim Ymateb

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Dim goblygiadau archeolegol sylweddol.

Dŵr Cymru – Dim Gwrthwynebiad

Polisi – Sylwadau polisi cyffredinol sy'n berthnasol i'r cais ac sydd wedi'u nodi ym mhrif ran yr adroddiad.

Ecoleg – O ganlyniad i gyflwr yr adeilad hwn, does dim angen arolwg rhywogaethau wedi'u gwarchod.

Amgylchedd Adeiledig – Byddai'r gwaith adeiladu sydd ei angen er mwyn trawsnewid yr adeilad y tu hwnt i'r hyn sy'n arferol heb iddo fod, i bob pwrpas, yn adeilad newydd yng nghen gwlad agored. Mae'r gosodiad yn awgrymu ei fod yn darparu'r holl gyfleusterau a ddisgwylir o uned annibynnol yn hytrach nag anecs.

Swyddog Tirlunio – Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac Ardal Tirlunio Arbennig.

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Dim Ymateb

Swyddog Llwybrau – Mae Llwybr Cyhoeddus 23/019/1 ger y safle ond ni ddylai gael ei effeithio arno gan y datblygiad arfaethedig.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cais drwy bostio hysbysiadau i eiddo cyfagos. Mae hysbysiadau safle hefyd wedi eu harddangos ger safle'r cais. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 6 Gorffennaf, 2018.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

23C301 – Trawsnewid adeilad yn annedd ynghyd ag addasiadau ac estyniadau i Pen y Garreg, Talwrn - Cymeradwywyd 02/12/2011

23C301A – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi adeilad amaethyddol at ddibenion storio ar dir yn Pen y Garreg, Talwrn – Dim Angen - 09/11/2011

23C301B – Cais llawn ar gyfer trawsnewid adeilad allanol yn anecs ar gyfer gofalwr ym Mhen y Garreg, Talwrn – Gwrthodwyd – 03/04/2018

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF1 yn nodi y tu allan i ffiniau datblygu y bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae'r ffiniau datblygu yn hanfodol er mwyn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad. Mae'r safle y tu allan i'r ffiniau datblygu ac felly yng nghefn gwlad agored.

Mae PCYFF2 yn nodi y bydd yn rhaid i geisiadau gydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y Cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF3 yn nodi bod disgwyl i geisiadau arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy.

Mae Polisi TAI7 yn nodi, yn nghefn gwlad agored y caniateir trosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl ble gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

- Bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw.
- Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen gymunedol lleol am dŷ fforddiadwy neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth;

- Bod y strwythur yn un cadarn.
- Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad.

- Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw a nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

Nid yw'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw ac nad bwriad y cais yw darparu uned fforddiadwy.

Gellir disgrifio anecs preswyl fel llety ategol i brif annedd o fewn y cwrtil preswyl a rhaid ei ddefnyddiom i'r pwrpas hwn. Cydnabyddir y gallai estyniad i dŷ neu drosi adeilad allanol ddarparu cyfle i letya person sydd â chysylltiad amlwg â deiliaid y prif annedd e.e. perthynas sy'n ddibynnol neu staff sy'n gweithio i drigolion y prif annedd. Bydd gosodiad, dyluniad a pherthynas corfforol y tŷ a'r anecs arfaethedig yn ystyriaethau pwysig, fel y bydd maint a graddfa'r llety sydd i'w ddarparu. Y rheswm am hyn yw bod yn rhaid i'r Awdurdod Cynllunio lleol osgoi rhoi caniatâd i dŷ newydd yng nghefn gwlad o'r dechrau a lleihau / osgoi'r risg o'r anecs yn dod yn annedd annibynnol hunangynhaliol. Mae hyn o bwysigrwydd penodol gan fod y safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored,

Nodir nad oes gan yr anecs arfaethedig unrhyw gysylltiad â'r prif dŷ. Er nad oes gofyniad i annedd ffurfio estyniad i'r prif dŷ, mae ei berthynas swyddogaethol â'r prif annedd o bwysigrwydd penodol.

Nodir y bydd y deilydd (y gofalwr) ond yn cael eu cyflogi'n rhan-amser. Mae hyn yn codi'r cwestiwn a oes angen am lety parhaol i'r gofalwr h.y. oni allai'r gofalwr fyw mewn eiddo presennol mewn setliad cyfagos.

Mae'n ymddangos bod yr adeilad presennol mewn cyflwr gael iawn. Fodd bynnag, er bod yr adroddiad strwythurol sy'n cyd-fynd â'r adroddiad yn awgrymu nad yw'r adeilad y tu hwnt i gael ei drosi, er y byddai angen atgyfnerthu ac ail adeiladu rhai waliau, ystyrir y byddai'r gwaith adeiladu sydd ei angen i drosi'r adeilad yn helaeth.

Mae graddau'r gwaith strwythurol sydd ei angen ar gyfer trosi'r adeilad y tu hwnt i'r norm o ran yr hyn sy'n dderbyniol heb fod i bob pwrpas yn adeilad newydd yng nghefn gwlad agored.

Mae'r uned arfaethedig yn cynnwys cyfleusterau ar gyfer gallu byw'n annibynnol ac yn breifat o ddydd i ddydd. Ystyrir graddau'r llety byw arfaethedig felly a natur yr adeilad o ran ei fod ar ei ben ei hun fel nad yw'n cyd-fynd â'r diffiniad o anecs.

Mae gosodiad yr anecs arfaethedig yn awgrymu ei fod yn darparu'r holl gyfleusterau a ddisgwylir gan eiddo hunangynhaliol ar wahân, yn hytrach na darparu cyfleuster anecs i'r prif eiddo.

7. Casgliad

Er y cydnabyddir bod nifer o lythyrau o gefnogaeth wedi eu cyflwyno gyda'r cais, nid yw'r gwaith maen presennol sy'n bodoli yn ddigonol er mwyn gallu ystyried y cais yn un o drosi adeilad. Bydd angen gwaith adeiladu helaeth o'r newydd y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ystyried yn dderbyniol o dan bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. O ganlyniad, ystyrir fod y cais yn un ar gyfer annedd newydd.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y dyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o

weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac yn ystyried fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn Adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae modd i'r cais o ran ei leoliad a lefel y llety sydd i'w ddarparu gael ei ystyried fel uned o lety annibynnol wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored lle nad oes cyfiawnhad menter wledig wedi'i gyflwyno ac o ganlyniad ei fod yn groes i ddarpariaethau polisi PCYFF1 a PCYFF2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017), gofynion Nodyn Cyngor technegol 6 a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9).

(02) Ni ellir ystyried y cais yn un o drosi o ganlyniad i'r gwaith helaeth sydd angen ei wneud ac yn fwy na hynny nid yw wedi'i brofi nad yw defnydd cyflogaeth yn hyfyw ac nid yw'r cais yn ymwneud ag uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol, o ganlyniad mae'r cais yn groes i ddarpariaethau polisi TAI7 Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017) a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllaw Dylunio CCA ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig.

7.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

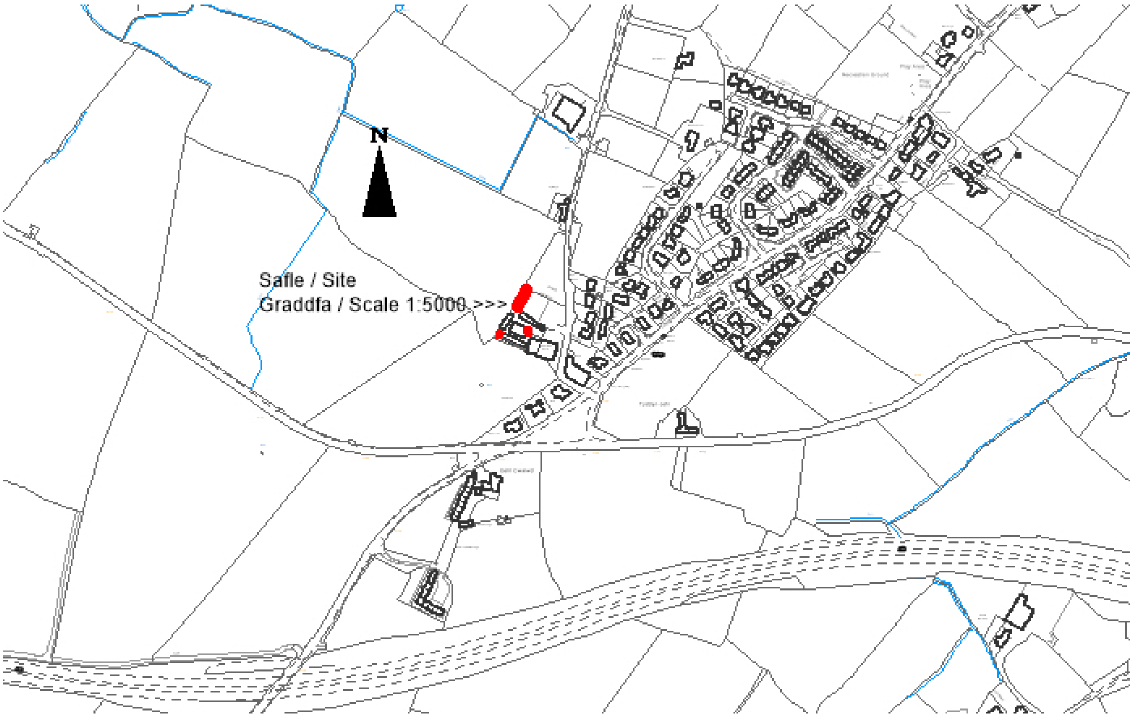
Rhif y Cais: **36C193P/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Geraint Williams

Cais llawn ar gyfer cadw dau o gynwysyddion storio ynghyd â lleoli 10 o gynwysyddion storio ychwanegol ar dir yn / Full application for the retention of two storage containers together with the siting of 10 additional storage containers on land at

Cefn Uchaf, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 25 Gorffennaf, 2018 penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle ar 22 Awst, 2018 a bydd Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i gadw dau o gynwysyddion ychwanegol yn y compownd cynwysyddion cyfredol ynghyd â lleoli 10 o gynwysyddion ychwanegol ar dir cyfagos, cyfanswm o 73 o gynwysyddion.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion cynllunio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos a'r ardal leol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio
Polisi PCYFF 6 – Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladu Gwledig, Defnyddio Eiddo Preswyl neu Adeiladau Newydd ar gyfer defnydd Busnes/Diwydiannol
Polisi TRA2 – Safonau Parcio

Polisi Cynlluni Cymru (9fed Argraffiad, 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 23 – Datblygiad Economaidd (2014)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – ddim yn cytuno gyda'r lleoliad oherwydd ei fod yn agos at yr eiddo cyfagos

Aelod Lleol, y Cyng Dafydd Roberts – wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon yn lleol ynghylch ehangu'r safle

Aelod Lleol, y Cyng E W Jones – dim ymateb hyd yma

Adain Ddraenio – dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – dim sylwadau

Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau safonol ac wedi gofyn am wybodaeth bellach am y cynllun goleuo arfaethedig. Yn dilyn derbyn y cynllun goleuadau diogelwch, cadarnhawyd nad oedd unrhyw

wrthwynebiad ar yr amod nad yw'r trefniadau goleuo yn achosi niwsans statudol ac fe gyfeiriwyd yr ymgeisydd i'r 'Canllawiau ar gyfer Lleihau Goleuni Ymwthiol'.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4 Mehefin, 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr wedi cyrraedd yr adran oddi wrth berchenogion 4 eiddo cyfagos. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Mae'n gwrthdaro â Pholisi 6.8 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd byddai'r datblygiad yn cael effaith ddifrifol ar safon byw deiliaid eiddo cyfagos oherwydd materion yn ymwneud ag edrych drosodd, colli preifatrwydd, niwsans sŵn a byddai'n weledol ormesol.

(ii) Nid yw'r cynnig yn cydymdeimlo ag edrychiad a chymeriad yr amgylchedd lleol a châi effaith andwyol ar gymeriad agored a gwledig yr ardal sydd heb ei datblygu.

(iii) Diogelwch ar y ffyrdd – posibilrwydd o wrthdaro rhwng symudiadau cerddwyr, beicwyr a cherbydau a cherbydau'n ymestyn allan ar y briffordd a fabwysiadwyd a dim digon o lecynnau parcio.

(iv) Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal bresywl i bob pwrpas a bydd yn ddatblygiad anghymdogol.

(v) Nid oes unrhyw waith tirlunio'n cael ei gynnig fel rhan o'r datblygiad.

(vi) Dywedir bod modd cael mynediad i'r cynwysyddion 24/7 a châi hynny effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

Codwyd materion eraill nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio perthnasol.

Byddwn yn ymateb fel a ganlyn i'r materion a godwyd:

(i)Ni ystyrir y byddai cadw dwy uned ychwanegol sy'n cyfateb i gynnydd 4% yn y cyfanswm, yn y compownd cynwysyddion presennol, yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Ni fydd y 10 cynhwysydd ychwanegol y bwriedir eu lleoli yn yr hen faes parcio ac ar hyd ffin y safle gyda'r cae cyfagos yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd. Bydd y cynwysyddion ychwanegol wedi eu lleoli mwy na 46 o fetrau i ffwrdd o ffin y maes parcio gyda'r briffordd gyfagos (yn ei bwynt byrraf). Oherwydd y bydd y cynwysyddion arfaethedig wedi eu lleoli'n is na'r eiddo cyfagos ac wedi eu gosod ymhellach yn ôl yn y safle tuag at y cae amaethyddol, ni fydd y cynnig yn cael effaith weledol andwyol ar yr eiddo neu'r ardal gyfagos. Bydd y cynwysyddion yn cael eu lleoli ar ran o'r maes parcio cyfredol ac ni fydd newid defnydd y tir o fod yn faes parcio i fod yn gompownd cynwysyddion yn niweidio'r mwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Oherwydd y gwahaniaethau yn lefelau'r tir rhwng safle'r cais ac eiddo cyfagos, ni fydd y cynnig yn arwain at edrych dros yr eiddo cyfagos. Oherwydd fod y tir yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio ar hyn o bryd, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn creu niwsans sŵn ychwanegol a fyddai'n cael effaith andwyol ar eiddo o gwmpas y safle i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

(ii) Mae'r safle wedi ei leoli yn ymyl pedair uned ddiwydiannol ac mae'r compownd presennol ar gyfer storio cynwysyddion i'r de o safle'r cais. Mae'r dafarn leol i'r de-ddwyrain o safle'r cais. Fel rhan o gais cynllunio cyfeirnod 36C193L i leoli 9 o gynwysyddion ychwanegol yn rhan ganol y maes parcio, cynigiwyd codi ffens y tu cefn i'r cynwysyddion (ar hyd ffin safle'r cais gyda rhan ffrynt y maes parcio) a chynigiwyd gwneud gwaith tirlunio ar hyd ffin y safle gyda'r tir amaethyddol cyfagos. Oherwydd y defnydd masnachol sy'n cael ei wneud yn barod o'r tir cyfagos a'r bwriad i godi ffens ac i wneud gwaith tirlunio, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn anghydnaws â'r ardal o'i gwmpas ac nid fyddai ychwaith yn cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos.

(iii) Bydd y fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle cyfredol hefyd yn gwasanaethu'r datblygiad arfaethedig. Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun.

(iv) Tra cydnabyddir bod 4 eiddo preswyl wedi ei lleoli union gyferbyn â safle'r cais fel y dywedir uchod, mae defnydd masnachol sefydledig yn cael ei wneud o'r tir cyfagos ac oherwydd y defnydd a oedd yn cael ei wneud o'r tir yn flaenorol, nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn un anghymodogol.

(v) Fel y dywedir uchod, roedd angen gwaith ffensio a thirlunio fel rhan o gais cynllunio cyfeirnod 36C193L. Roedd y cynllun arfaethedig o'r safle a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cyfredol yn dangos nifer a math y ffensys a'r gwaith tirlunio y bwriedir ei wneud ar hyd ffin y safle.

(vi) Roedd amodau y mynnwyd arnynt ar y cais a ganiatawyd eisoes yn cyfyngu mynediad i'r safle i'r oriau rhwng 7.00am a 9.00pm. Ymchwilir ymhellach i'r mater hwn yn awr ac os bydd yr amodau'n cael eu torri, cymerir camau priodol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C193: Addasu adeilad allanol yn ystafell gynadleddau a gweithdy cymunedol, codi 6 o unedau gweithdy cymunedol a gosod tanc septig newydd yn Nhafarn Tafarn y Rhos, Rhostrehwfa – Caniatawyd 7/1/02

36C193A - Dymchwel y neuadd bresennol a chodi cyfleuster cynadledda yn ei lle, addasu'r adeilad allanol presennol i fod yn rhan o'r cyfleuster ynghyd ag altro'r fynedfa bresennol – Gwrthodwyd 15/12/03

36C193B - Cynlluniau llawn ar gyfer codi sied offer amaethyddol groes ar dir yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Caniatawyd 1/5/03

36C193C - Newid defnydd adeilad amaethyddol yn ganolfan chwarae i blant yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa - Caniatawyd 20/05/2010 - Adran 106 18/05/2010

36C193D/ECON - Newid defnydd rhan o'r adeilad amaethyddol yn 4 uned ddiwydiannol yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – cais cyd-gyfredol – Caniatwyd 27/05/2010 – Adran 106 18/05/2010

36C193E – Cais llawn ar gyfer lleoli 10 o gynwysyddion storio yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Caniatawyd 19/05/2010

36C193F – Cais llawn ar gyfer lleoli 10 o gynwysyddion storio yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Caniatawyd 23/06/2010

36C193G/AD – Codi 3 arwydd yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Cymeradwywyd 24/06/2010

36C193H – Cais llawn ar gyfer lleoli 15 o gynwysyddion ychwanegol yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Caniatawyd 05/04/2012

36C193J – Cais llawn ar gyfer cadw saith o gynwysyddion ynghyd â lleoli 10 o gynwysyddion ychwanegol i bwrpas storio yn Anglesy Self Storage, Rhostrehwfa – Caniatawyd 28/11/2014

36C193K/DEL – Cais dan Adran 73 i wneud i ffwrdd ag amod (12) (dyddiau ac amseroedd gweithredu) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 36C193D/ECON (newid defnydd rhan o'r adeilad amaethyddol yn 4 uned ddiwydiannol) yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Tynnwyd y cais yn ôl 17/03/2017

36C193L – Cais llawn i leoli 9 o gynwysyddion ychwanegol yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Caniatawyd 26/02/2018

36C193M/VAR – Cais dan Adran 73 i wneud i ffwrdd ag amod (12) (dyddiau ac amseroedd gweithredu) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 36C193D/ECON (newid defnydd rhan o'r adeilad

amaethyddol yn 4 uned ddiwydiannol) er mwyn caniatáu newid i'r oriau gweithredu yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Gwrthodwyd 20/02/2018

36C193N/VAR – Cais dan Adran 73 i wneud i ffwrdd ag amod (14) (ni chaniateir unrhyw fân-werthu o'r eiddo) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 36C193D/ECON (newid defnydd rhan o'r adeilad amaethyddol yn 4 uned ddiwydiannol) er mwyn caniatáu newid i'r oriau gweithredu yng Nghefn Uchaf, Rhostrehwfa – Approved 05/03/2018

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Yn unol â Pholisi PCYFF3, rhaid i unrhyw gynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n cymryd i ystyriaeth lawn cyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Bydd dyluniadau arloesol ac ynni-effeithlon yn cael eu hannog yn benodol. Mewn perthynas â'r cais hwn, mae'r cynnig yn cynnwys cynllun tirlunio a fydd yn sicrhau nad yw'r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o'i gwmpas. Mae'r cynllun hwn yn debyg i'r defnydd sy'n cael ei wneud ar dir cyfagos ar hyn o bryd.

Yn unol â Pholisi PCYFF 4, dylai'r holl gynigion ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas. Bydd cynigion sy'n methu dangos (mewn modd sy'n briodol i natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) y modd y rhoddwyd ystyriaeth i dirlunio fel rhan o ddyluniad y cynnig o'r cychwyn cyntaf yn cael eu gwrthod. O ran y datblygiad hwn, rhoddwyd sylw i'r niwed y gallai'r cynnig ei gael ar yr ardal o gwmpas y safle ac mae'r manylion sgrinio a thirlunio arfaethedig a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos. Oherwydd bod defnydd masnachol yn cael ei wneud o'r adeilad a'r tir cyfagos, ystyrir bod y cais hwn yn un derbyniol.

Mae Polisi PCYFF 6 yn cefnogi cynigion ar gyfer defnydd busnes/diwydiannol mewn ardaloedd gwledig ar yr amod fod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol ac na fyddai'n arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro â defnydd cyfagos. Mae Paragraff 7.3.2 Polisi Cynllunio Cymru yn cefnogi egwyddor y Polisi yn PCYFF 6 a dywed:-

"Dylid cefnogi ehangiad busnesau cyfredol sydd wedi eu lleoli yn y cefn gwlad agored ar yr amod na fydd unrhyw effeithiau annerbyniol ar fwynderau lleol".

Mae Polisi TRA 24 yn anelu at sicrhau bod darpariaeth barcio addas ar gael ar gyfer unrhyw ddatblygiadau newydd. Mewn perthynas â hyn, mae'r polisi'n mynnu bod y ddarpariaeth barcio'n cydymffurfio gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio a fabwysiadwyd. Fel y dywedwyd uchod, ymgynghorwyr gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal o gwmpas y safle – mae'r safle yn ymyl y compownd stori cynwysyddion cyfredol ac y tu cefn i'r 9 cynhwysydd ychwanegol a gymeradwywyd dan gais cynllunio cyfeirnod 36C193L er nad yw'r cynwysyddion hyn wedi cael eu lleoli ar y safle hyd yma. Mae pedair uned fasnachol wedi cael eu gosod yn ffrynt y compownd storio cynwysyddion cyfredol ac mae'r dafarn leol wedi ei lleoli gyferbyn â'r briffordd (i'r de ddwyrain) ac mae safle'r cais yn ffurfio rhan o'r maes parcio mawr cyfredol. Fel y dywedwyd uchod, bydd ffrynt y cynwysyddion ychwanegol ar yr hen faes parcio wedi eu lleoli y tu cefn i'r 9 cynhwysydd a ganiatawyd eisoes ac maent wedi eu lleoli fwy na 46 o fetrau i ffwrdd o ffin y maes parcio cyfagos gyda'r Briffordd. Ni fydd y ddau gynhwysydd y bwriedir eu cadw yn y compownd presennol yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos oherwydd y nifer o gynwysyddion sydd ar y safle'n barod.

Mae'r materion a godwyd gan aelodau'r cyhoedd yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais wedi cael sylw yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud ag Ymgynghori a Chyhoeddusrwydd.

7. Casgliad

Mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Oherwydd y defnydd sydd eisoes yn cael ei wneud o'r safle a'r tir cyfagos, ni fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo a'r dirwedd o gwmpas y safle.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd gan gychwyn o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Bydd y cynllun tirlunio fel y manylir arno yn narluniad rhif 1469:18:3a yn cael ei blannu o fewn 10 o gychwyn y defnydd a ganiateir yma. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o ddeng mlynedd o'u plannu ac os bydd unrhyw goed neu lwyni'n marw, yn cael eu difrodi'n ddrwg neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol a phreswyl.

(03) Bydd y ffens bren y manylir arni ar ddarluniad rhif 1469:18:3a yn cael ei chodi cyn cychwyn y defnydd a ganiateir yma. Ni fydd y ffens yn cael ei thynnu ar unrhyw adeg ac os bydd angen gosod sgrin newydd neu ei newid am unrhyw reswm, bydd yr un a osodir yn ei lle o'r un uchder a math a chaiff ei gosod yn yr un lleoliad.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(04) Ni chaniateir y defnydd hwn y tu allan i oriau 7.00am i 9.00pm o ddydd Llun i ddydd Sadwrn a 10.00am i 5.00pm ar dydd Sul.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(05) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a'r ddogfen(dogfennau) a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
1469:18:2(a)	11/06/2018	Cynllun safle presennol
1469:18:1	02/05/2018	Cynllun lleoliad
Lighting details	11/06/2018	Manylion goleadau
Manylion cynhwyswr	02/05/2018	Manylion cynhwyswr
1469:18:3(a)	12/06/2018	Cynllun safle arfaethedig

dan gais gynllunio cyfeirnod 36C193P/ENF.

Rheswm: Er mwyn osgoi 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.

7.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

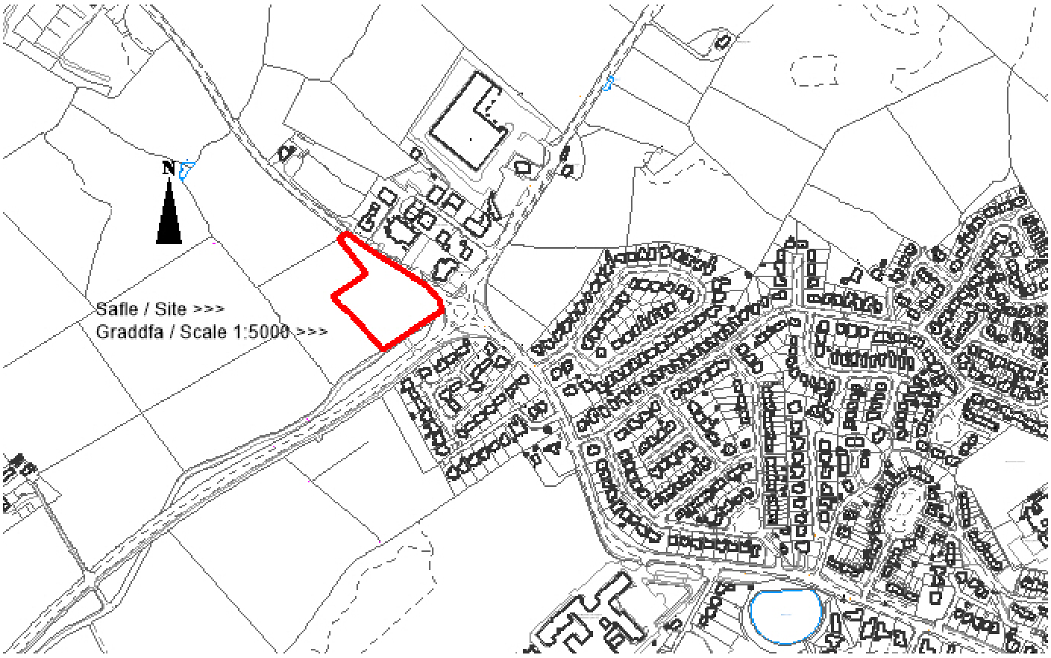
Rhif y Cais: **39LPA1046/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer creu cyfleuster Parcio a Theithio ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau â datblygiad cysylltiedig ar dir ger / Full application for the formation of a Park and Ride facility together with the construction of a new vehicular access and associated development at

Ty Tafarn Four Crosses Public House, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais gan Gyngor Sir Ynys Môn ac felly fe'i gyflwynir i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer ei benderfynu.

Bydd Aelodau'r Pwyllgor yn gwbl gyfarwydd â'r cais yn dilyn yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 22 Awst, 2018.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r Cais yn un ar gyfer creu cyfleuster Parcio a Theithio a chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ger Four Crosses, Porthaethwy,

Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd at ddibenion amaethyddol ac mae'n ardal o 0.86 hectar. Mae safle'r cais yn ymestyn dros 0.75 hectar o'r cae, ar ochr ogleddol y safle.

Bydd y safle Parcio a Theithio â lle i 109 o gerbydau a fydd yn cynnwys 96 lle parcio i geir, 7 lle parcio anabl a 6 lle parcio i feiciau modur. Bydd hefyd yn cynnwys safle bws, darpariaeth ar gyfer cerddwyr a beicwyr ynghyd â phwll gwanhau. Bydd modd cael mynediad i'r safle o'r gogledd drwy ffordd B5420 Ffordd Penmynydd. Bydd dŵr wyneb yn cael ei waredu drwy ddraenio dinesig cynaliadwy a systemau ffosydd cerrig.

Nid yw'r cais yn ffurfio cyswllt uniongyrchol â'r Strategaeth Traffig a Thrafnidiaeth Integredig (ITTS) mewn perthynas â phrosiect Wylfa Newydd. Yr ITTS yw strategaeth trafnidiaeth Horizon ei hun ar gyfer adeiladu Wylfa Newydd. Mae'r ITTS yn nodi sut mae Horizon yn bwriadu cludo'r holl nwyddau / deunyddiau a'r gweithlu i'r safle yn ystod y cyfnod adeiladu.

Fodd bynnag, mae'r cais hwn yn gais sy'n sefyll ar ei ben ei hun, cais a gyflwynir gan Gyngor Sir Ynys Môn mewn ymdrech i liniaru'r risg posibl o barcio anghyfreithlon yn ystod y gwaith o adeiladu Gorsaf Bŵer Wylfa Newydd. Yn dilyn y cyfnod hwn, bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei ddefnyddio gan aelodau'r cyhoedd fel rhan o etifeddiaeth y prosiect.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a ellir ei gyfiawnhau yn y lleoliad hwn, a fydd y cais yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos, amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF 1: Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
PCYFF 5: Rholi Carbon
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 12: Wylfa Newydd – cyfleusterau parcio a theithio a pharcio a rhannu
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch naturiol Eithriadol
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad
PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PS 2: Isadeiledd a Chyfraniad gan ddatblygwyr
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, Tachwedd 2016)

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

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

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

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

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd

Canllawiau Dylunio CSYM ar gyfer yr Amgylchedd Gwledig a Threfol (2008) "Canllawiau Dylunio CCA"

Adeilad Niwclear newydd yn Wylfa: Canllawiau Cynllunio Atodol "CCA Wylfa".

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Robin Wyn Williams – Dim ymateb

Cynghorydd Alun Wyn Mummery – Dim ymateb

Cynghorydd Meirion Jones – Dim ymateb

Cyngor Tref – Dim sylwadau

Iechyd yr Amgylchedd – Caniatâd amodol

Llwybr Troed – Dim gwrthwynebiad

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Caniatâd Amodol

Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru – Dim gwrthwynebiad

Draenio – Manylion draenio yn foddhaol mewn egwyddor.

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Caniatâd Amodol

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Bydd y mesurau a nodir yn yr Adroddiad Ecoleg ynghyd â'r pwll gwanhau yn arwain at welliant o ran bioamrywiaeth. Gwneir cais am amod mewn perthynas â'r cais hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim Gwrthwynebiad

Ymgynghorydd Tirlun – Dim gwrthwynebiad yn amodol ar amod yn nodi'r cynllun plannu ac angen i gyflwyno, cytuno ar, gweithredu ar a chadw cynllun.

Uned Polisi Cynllunio Lleol ar y Cyd – Sylwadau polisi cyffredinol yn enwedig polisïau TRA1, PS9 a PS12 o'r CDLIC.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Mae'r cais wedi derbyn dau fath o gyhoeddusrwydd. Roedd y rhain yn cynnwys postio hysbysiadau i eiddo cyfagos a chodi rhybuddion ar y safle. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 30 Mehefin, 2018.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd wyth llythyr yn cynnwys sylwadau wedi eu derbyn yn yr adran. Mae crynodeb o'r pwyntiau a godwyd wedi eu nodi isod:

- Pryder am y cynnydd mewn traffig a diogelwch y briffordd.

- Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ac yn groes i bolisïau cynllunio.

- Dim galw am faes parcio a rhannu ychwanegol yn yr ardal. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli yn y lle anghywir.

- Colli gwerth eiddo cyfagos.

- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar eiddo cyfagos yn cynnwys amwynderau preswyl.

- Effaith ar dirlun gweledol yr ardal.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd uchod, mae'r adran yn cyflwyno'r sylwadau canlynol:

- Mae'r cais yn ffurfio rhan o'r ITTS mewn perthynas â phrosiect Wylfa Newydd. Nod y prosiect yw lliniaru'r risg posibl o barcio anghyfreithlon yn ystod y gwaith o adeiladu Gorsaf Bŵer Niwclear Wylfa Newydd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac ni godwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

- Bydd egwyddor y datblygiad ynghyd â pholisïau cynllunio yn cael eu hasesu yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

- Mae'r ymgeisydd wedi ymgymryd ag asesiad sydd wedi adnabod y galw am barcio mewn gwahanol ardaloedd ar draws Ynys Môn. Mae'r asesiad wedi adnabod galw am 378 o fannau parcio ar gyfer ardal de'r Ynys.

- Nid yw gwerth eiddo yn ystyriaeth materol.

- Mae'r effaith ar y tirlun a'r eiddo preswyl cyfagos yn cael eu hasesu yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Mae safle'r cais y tu allan ond yn gyfagos i ffin datblygu Porthaethwy a ystyrir yn Ganolfan Gwasanaethau Lleol o fewn y CDLIC. Nid yw'r safle wedi'i ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol o fewn y cynllun datblygu.

Mae meini prawf 2 (v.) yn mholisi TRA 1 'Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant' yn darparu cefnogaeth ar gyfer cyfleusterau parcio a rhannu mewn lleoliadau priodol neu o fewn neu'n gyfagos i setliadau ar y rhwydwaith priffyrdd strategol ar yr amod bod y cynllun yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y Cynllun.

Mae paragraff 6.1.48 yn yr Esboniad i'r Polisi TRA 1 yn nodi y bydd y Cynghorau yn gweithio gyda hyrwyddwr prosiect Wylfa Newydd i ddatblygu cynlluniau trafnidiaeth priodol er mwyn lliniaru'r effeithiau o adeiladu a gweithredu'r orsaf bŵer newydd. Un datrysiad or fath a restrir yn y paragraff hwn yw datblygiad cynlluniau parcio a theithio.

Mae maen prawf (10) ym Mholisi PS9 'Wylfa Newydd a PS9 'Wylfa Newydd a Datblygiad Perthynol' yn cyfeirio at Gyfleusterau Isadeiledd Cymunedol ac mae cyfleusterau parcio a theithio wedi eu hadnabod fel datblygiadau a ystyrir. Mae'r maen prawf yn nodi, lle bo hynny'n briodol, y dylai cyfleusterau gael eu lleoli a'u dylunio fel y gellir eu gwneud ar gael ar gyfer defnydd y gymuned yn ystod y cyfnod adeiladu, ynghyd â darparu defnydd etifeddiaeth i'r dyfodol.
Er y ffaith hwn, mae'r cais yn cynnig defnydd o'r safle ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa Newydd yn unig yn ystod y cyfnod perthnasol ac i'r cyhoedd yn dilyn y cyfnod hwnnw.

Mae'r Awdurdod Lleol yn bwriadu rheoleiddio'r defnydd o'r safle ar gyfer gweithwyr Wylfa Newydd drwy system trwyddedau lle byddai'r gweithlu yn cael eu darparu â thocyn trwydded. Yna, byddai arwyddion i'r safle yn nodi ei fod ar gael i ddeiliaid trwydded ac fe fyddai'n cael ei fonitro'n rheolaidd gan wardeniaid i sicrhau cydymffurfiaeth.

Mae'r cais yn cael ei ddatblygu gan y Cyngor er mwyn sefydlu rhwydwaith o gyfleusterau parcio a theithio er mwyn lleihau / rheoli'r effaith ar lif traffig yn ystod y gwaith o adeiladu Wylfa Newydd a felly rhoddir ystyriaeth i bwynt (15) o fewn Polisi PS9 sy'n cyfeirio at ddefnydd etifeddiaeth o'r safle.

Mae yna hefyd bwyslais cryf yn 'Adeilad Niwclear Newydd Wylfa: Canllawiau Cynllunio Atodol' ar hyrwyddo defnydd etifeddiaeth yn dilyn y cyfnod adeiladu Wylfa Newydd ac ystyrir a fyddai angen cyfleuster parcio a rhannu ar y graddfa hwn yn y lleoliad yn dilyn y cyfnod hwn.

Yn y cyswllt hwn, bydd y cais yn y lle cyntaf yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gweithwyr cysylltiedig â Wylfa Newydd. Ar ôl cwblhau'r gwaith, bydd y safle yn cael ei ddefnyddio gan y gymuned leol fel rhan o ddefnydd etifeddiaeth.

Mae'r ymgeisydd wedi ymgymryd ag asesiad sydd wedi adnabod y galw am barcio ar draws gwahanol ardaloedd o Ynys Môn. Mae'r asesiad wedi adnabod galw am 378 o fannau parcio ar gyfer de yr ynys sy'n gysylltiedig yn uniongyrchol â datblygiad Wylfa Newydd. Bydd lle i 109 ar safle'r cais.

Mae Polisi PS 12 'Wylfa Newydd – Cyfleusterau Parcio a Theithio a Pharcio a Rhannu' yn nodi bod angen cydymffurfiaeth lle bo hynny'n briodol â'r meini prawf yn y Polisi. Mae (1) (i) yn nodi y dylid lleoli'r safle o fewn neu wrth ymyl ffiniau datblygu canolfannau sydd wedi eu lleoli ar hyd neu'n agos at yr A5/A55. Mae'r ail nodyn yn nodi y dylai cynigion wneud darpariaeth ar gyfer llwybrau cerdded a beicio neu welliannau i rai presennol a gwelliannau i wasanaethau cludiant cyhoeddus. Mae'r rhif 3 yn ceisio sicrhau bod y mecanweithiau priodol yn eu lle er mwyn lliniaru effeithiau negyddol y datblygiad arfaethedig ar fwynderau cymunedau lleol.

Fel y nodwyd eisoes, mae safle'r cais wedi'i leoli yn ymyl ffin datblygu Porthaethwy. Mae safle'r cais hefyd mewn lleoliad yr ystyrir ei fod ar y rhwydwaith priffyrdd strategol sydd wedi'i leoli mewn man sy'n ffinio'r B5420 Ffordd Penmynydd ac yn agos i'r A5025, yr A5 a'r A55.

Cynigir llwybr troed newydd fel rhan o'r cais a fydd yn cysylltu i lwybr troed presennol ger llwybr beicio cyfagos. Ystyrir safle'r cais hwn felly yn leoliad cynaliadwy sydd hefyd yn hyrwyddo dulliau cynaliadwy o drafnidiaeth. Cynigir gwaith tirlunio fel rhan o'r cais a fydd yn cynorthwyo i liniaru'r effaith gweledol a'r effaith gan eiddo preswyl cyfagos. Bydd yr effaith ar yr ardal ac eiddo cyfagos yn cael ei hasesu yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Amwynder Gweledol:

Nid yw'r safle wedi'i leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) na'r ardal o'i chwmpas nac o fewn Ardal Tirlun Arbennig (TAA). Mae wedi'i sgrinio i'r de gan lwyni a darn o goetir sy'n amgáu'r hen briffordd. Gellir gweld rhannau o'r safle wrth ddod o gyfeiriad Pentraeth yng nghyswllt datblygiadau adeiledig eraill ac wrth ddod o Llangefni lle mae golygfeydd agored hirach o'r safle a thu hwnt. Yn agosach at y safle, mae cyd-destun adeiledig yr ardal leol yn dod yn fwyfwy amlwg.

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal Cymeriad Tirlun 12 – Canol Dwyrain Môn sy'n gwasanaethu fel byffer i'r ardal o AHNE a'r TAA.

Mae'r cynllun tirlun sydd wedi'i gynnwys yn y cais yn dynodi'r ardaloedd i'w plannu a'r mathau cynhennid a ddefnyddir er mwyn cuddio'r safle rhag y cyhoedd a darparu byffer â thir amaethyddol.

Er nad yw'r cynllun tirlun yn cynnwys manylion llawn y plannu (y gellid ei roi fel amod i unrhyw ganiatâd) mae'r cynllun yn cydymffurfio'n gyffredinol â'r polisïau cynllun datblygu perthnasol.

Effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos :

Mae eiddo preswyl wedi'u lleoli i'r dwyrain ar draws y llwybr beicio cyfagos a phriffordd yr A5025. Mae eiddo preswyl hefyd wedi'i leoli i'r gogledd o'r safle ynghyd ag unedau diwydiannol a thafarn.

Mae effaith y cais, yn enwedig ar amwynder y defnyddwyr tir cyfagos yn cael ei ystyried yn unol â'r meini prawf fel a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLIC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio petai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid cartrefi neu dir arall neu ddefnyddwyr eiddo.

Yn ystod cyfnod adeiladu, amcangyfrifir y bydd 70% o'r gweithwyr ar y sifft dydd a 30% o'r gweithwyr ar y sifft nos yn ystod y cyfnod adeiladu pan fydd y gwaith adeiladu ar ei brysuraf. Bydd pob sifft yn dechrau ac yn gorffen ar wahanol amseroedd, yn y bore bydd amseroedd dechrau yn 07:00, 07:30 a 8:00. Gyda'r nos bydd sifftiau'n dechrau am 16:30, 17:00 a 17:30. Bydd pob sifft yn para deg awr a hanner. Gan ystyried y patrymau sifft amrywiol hyn, bydd y safle'n cael ei ddefnyddio am ran fwyaf o'r dydd ar sail 24 awr.

Oherwydd patrymau'r sifftiau, rhagwelir y bydd cyfnodau prysur iawn a chyfnodau tawel o ran traffig, yn hytrach na llif cyson drwy gydol y dydd. Fodd bynnag, o ystyried amrywiaeth amseroedd y sifftiau, bydd y safle'n cael ei ddefnyddio ar sail 24 awr y dydd.

Yn dilyn y cyfnod hwn, bydd y safle'n cael ei reoleiddio gan yr Awdurdod ac yn cael ei ddefnyddio gael aelodau'r cyhoedd rhwng 08:00 a 18:00.

Mae Asesiad Effaith Sŵn wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac mae'n dod i'r casgliad na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol o ran sŵn ar yr ardal leol, Mae'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi asesu'r cais ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Mae pellter o tua 40 metr rhwng safle'r cais a'r annedd agosaf sydd wedi'i leoli i ddwyrain y safle. O ganlyniad i'r pellteroedd hyn, y llwyn trwchus sy'n bodoli ar derfyn dwyreiniol y safle ar hyn o bryd a'r argymhelliad ar gyfer tirlunio pellach ynghyd â safle'r briffordd (A5025) sydd wedi'i lleoli rhwng safle'r cais a'r eiddo preswyl, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar amwynderau'r eiddo preswyl cyfagos i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae eiddo preswyl (o'r enw Delfryn) hefyd wedi'i leoli i ogledd y safle. Mae'r eiddo wedi'i leoli ar draws priffordd y B5420 rhwng uned fasnachol a thir amaethyddol. Mae'r annedd wedi'i leoli tua 21 metr i ffwrdd o safle'r cais, mae ganddo ffenestri yn edrych dros safle'r cais ac mae wedi'i leoli ar lefel ychydig yn uwch na'r briffordd gyfagos.

Mae lleoliad y fynedfa arfaethedig newydd wedi'i lleoli gyferbyn â'r uned fasnachol sydd i'r dwyrain o Delfryn. Mae sgrinio ar ffurf llystyfiant yn cael ei gynnig ar gyfer yr ardal ger mynedfa'r safle mewn ymdrech i liniaru effaith y datblygiad arfaethedig ar amwynderau'r uned breswyl.

Er y gallai'r datblygiad arfaethedig fod â rhai effeithiau megis sŵn, golau ac aflonyddwch cyffredinol (yn cynnwys sŵn ceir, drysau yn agor a chau, goleuadau ceir a cherddwyr / cerbydau yn cael mynediad / gadael y maes parcio) a allai effeithio ar amwynderau Delfryn, o ganlyniad i'r defnyddiau o'r tir arall cyfagos, y pellter a chyfosodiad rhwng safle'r cais a Delfryn ynghyd ag aliniad / safle'r fynedfa arfaethedig, ni ystyrir y byddai hyn yn achosi niwed annerbyniol i'w amwynder preswyl, yn enwedig o ran symudiad cerbydau a goleuadau'r cerbydau. Bydd amod ynghlwm ag unrhyw ganiatâd yn nodi bod angen i fanylion y goleuadau stryd gael eu cytuno arnynt gan yr adran er mwyn diogelu'r eiddo cyfagos ac amwynder yr ardal.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r cais yn amodol ar amodau. Ystyrir bod y safle mewn lleoliad addas, ei fod wedi'i leoli yn agos i'r Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol ac y bydd hefyd yn cynnwys gwasanaeth bws a fydd yn rhedeg o'r safle.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried y fframwaith polisi perthnasol, mae egwyddor y datblygiad yn cyd-fynd â'r Cynllun Datblygu presennol.

Bydd y cais yn lliniaru yn erbyn y posibilrwydd o barcio anghyfreithlon yn ystod y gwaith o adeiladu Gorsaf Bŵer Niwclear Wylfa Newydd a hynny er lles y trigolion agosaf i'r gwaith adeiladu a fydd yn lleihau'r risg o barcio anghyfreithlon ac yn sicrhau diogelwch y ffyrdd. Mae'r cais yn hyrwyddo dulliau cynaliadwy o drafnidiaeth a bydd yn gadael defnydd etifeddiaeth.
Mae amwynderau'r ardal a'r eiddo cyfagos wedi eu hystyried, fodd bynnag ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio amwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais hwn.

Bydd y cais yn destun cytundeb adran 106 / amod a fydd yn sicrhau na weithredir ar y caniatâd os na ddatblygir Wylfa Newydd.

Yn ogystal, mae'r cais yn dderbyniol mewn termau technegol ac ni fydd unrhyw niwed i ddiogelwch y briffordd yn amodol ar amodau.

Mae'r argymhelliad yn nodi'r dyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliant Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant a Chenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (y Ddeddf). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Y Ddeddf ac fe ystyrir bod y penderfyniad hwn yn cyd-fynd â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar gytundeb 106 a'r amodau canlynol:

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn berthnasol iddo yn dechrau ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad rhoi'r caniatâd hwn.

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

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir ac fel sydd angen eu cymeradwyo o dan yr amodau a roddir o dan gais cynllunio 39LPA1046/CC

Rhif y Ddogfen / lluniad	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
6168/LP/001	25/06/2018	Cynllun Lleoliad
6168/GA/101	12/07/2018	Cynllun Safle Arfaethedig

6168/GA/103	**25/06/2018**	**Trefniant Cyffredinol / Mannau Gwefru Ceir**
6168/GA/104	**25/06/2018**	**Trefniant Cyffredinol / Croestoriad**
6168/GA/102	**25/06/2018**	**Trefniant Cyffredinol / Croestoriad**
	02/08/2018	**Adroddiad Ecoleg**
	25/06/2018	**Dyluniad a Mynediad**
	25/06/2018	**Arolwg Archeolegol**
	25/06/2018	**Astudiaeth Ddesg Geodechnegol**
	25/06/2018	**Asesiad Effaith Sŵn**
	25/06/2018	**Achos Strategol dros leoli'r Cyfleuster Parcio a Rhannu**
	25/06/2018	**Dadansoddiad SWOT**
	25/06/2018	**Cynllun Rheoli Traffig**
	25/06/2018	**Strategaeth Ddraenio**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r argymhelliad sydd wedi'i gynnwys yn yr Adroddiad Ecoleg YGC a gyflwynwyd ar 02/08/2018.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw rywogaethau gwarchodedig yn cael eu diogelu.

(04) Er y cynllun tirlunio (cyfeirnod 618/GA/101) a dderbyniwyd ar 12/07/2018, bydd y safle yn cael ei dirlunio a bydd coed a llwyni yn cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn yn cael ei wneud wrth fodd llwyr yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad. Bydd y coed a'r llwyni yn cael eu cynnal am oes y datblygiad. Os bydd unrhyw goed neu lwyni yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn bydd coed o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

Rheswm: Gwarchod cymeriad y safle a'r ardal o'i gwmpas.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys gwaith dymchwel, clirio safle, tynnu uwchbridd neu waith tir arall) yn digwydd tan y bydd manyleb o waith archeolegol wedi'i chyflwyno a'i chadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd. B) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a), yn cael ei gyflwyno i ac yn cael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 12 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau:

1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â'r Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a'r Safonau a'r Arweiniad gan Sefydliad Siartredig Archeolegwyr (CIfA).

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd caniatâd ysgrifenedig wedi'i gael gan yr awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr gan gynnwys:

(i) Y ffordd y bydd cerbydau adeiladu, cerbydau trwm a cherbydau sy'n danfon nwyddau yn teithio.

(ii) Math, maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn perthynas â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y briffordd ar hyd y ffordd fynediad i'r safle;

(ii) Amseriad ac amlder cerbydau adeiladu a cherbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risgiau i ddefnyddwyr y ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio cerbydau;

(vi) Y trefniadau ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer y rhai sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio offer trwm a deunyddiau;

(viii) Manylion o'r mesurau i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag difwyno'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir.

Rheswm:- Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffyrdd.

(07) Bydd manylion llawn yr holl oleuadau allanol arfaethedig sydd i'w defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd unrhyw waith adeiladu neu weithredoedd arall yn dechrau. Bydd y manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:

- **Bod yr holl oleuadau yn pwyntio tuag at safle'r cais yn unig ac nid tuag at unrhyw dir neu eiddo cyfagos.**
- **Manylion llawn yr holl oleuadau yn cynnwys goleuad, lampau, lled y pelydr golau ac unrhyw gyfarpar llacharedd sydd i'w defnyddio.**
- **Adroddiad ar unrhyw oleuni a ollyngir (yn cynnwys lefelau lux) i unrhyw dir neu eiddo cyfagos sy'n codi o'r goleuadau allanol a gynigir.**

Ni fydd unrhyw oleuadau allanol heblaw am y rhai a gymeradwyir o dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio ar y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a gymeradwyir yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

(08) Bydd y gwaith adeiladu ond yn cael ei wneud rhwng 08:00 a 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener a 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn. Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud ar ddydd Sul nac ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder.

(09) Bydd y fynedfa wedi'i gosod a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynir (cyfeirnod 6168/GA/101) cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei chadw a'i chadw'n rhydd rhag rhwystrau parhaol ac yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(10) Bydd y llwybr troed yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau a gymeradwyir (cyfeirnod

6168/GA/101) cyn y bydd y defnydd a gymeradwyir yma yn dechrau.

Rheswm: er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(11) Cyn dechrau defnyddio'r safle yn unol â'r caniatâd a nodir yma bydd cynllun rheoli safle er mwyn rheoleiddio a rheoli cerbydau yn cael ei gyflwyno a'i gadarnhau yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y safle'n cael ei ddefnyddio yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle yn cael ei ddefnyddio yn unol â'r caniatâd.

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

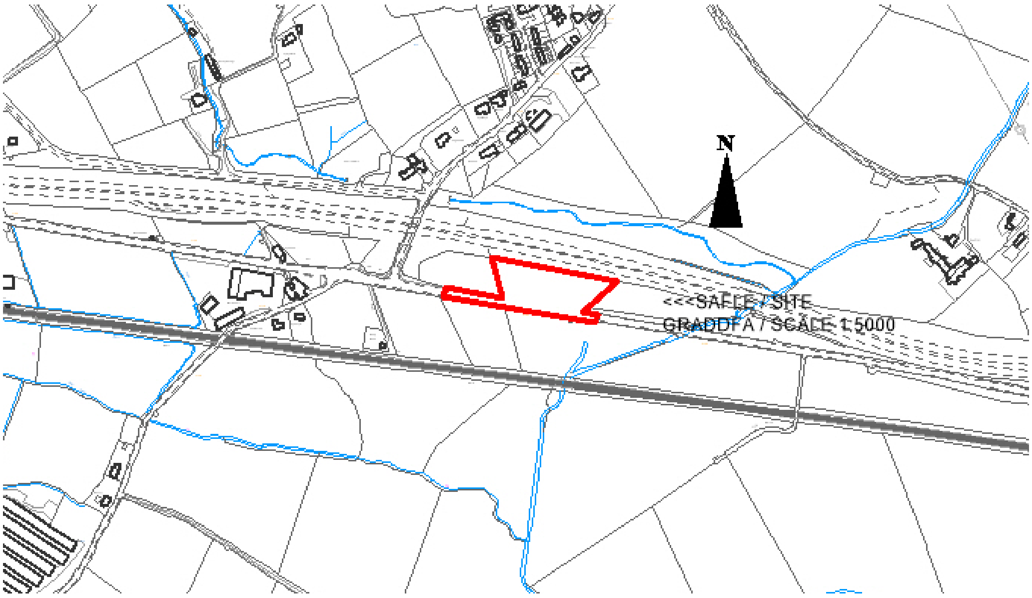
Rhif y Cais: **41LPA1041/FR/TR/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o / Full application for the change of use of agricultural land for use as a temporary stopping place (10 spaces) for Gypsies and Travellers, formation of a new vehicular access, the formation of a new pedestrian access and pavement together with associated development on land East of

Star Crossroad, Star



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei gyflwyno gan Gyngor Sir Ynys Môn (gwasanaethau Tai).). O dan gynllun dirprwyo presennol y Cyngor, mae'n ofynnol i fater y cais hwn gael ei gyfeirio i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, yn seiliedig y 3 sail a ganlyn.

1. Mae'r ymgeisydd yn adran o fewn Cyngor Sir Ynys Môn, sef yn yr achos hwn Gwasanaethau Tai;
2. Yn eu hymatebion i'r ymgynghoriad, mae'r Cynghorwyr Robin Wyn Williams, R. Meirion Jones ac Alun Mummery wedi gofyn am i'r cais gael ei glywed a'i benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion; a
3. Ganlyniad i'r nifer o sylwadau 3^{ydd} parti sy'n datgan gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Yn y cyfarfod ar y 25/07/2018 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 22/08/2018 ac felly bydd yr Aelodau'n gyfarwydd ag ef a'r ardal o'i gwmpas erbyn hyn

1. Y Safle a'r Bwriad

Dosberthir safle'r cais, sy'n ymestyn i 0.88 Ha, o dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl) fel cefn gwlad agored. Mae'n adnabyddadwy fel llain gul o dir a gyfyngir arno'n gorffol gan yr A55 Gwibffordd Gogledd Cymru (i'r gogledd a'r tu ôl) a'r A5 Ffordd Caergybi (i'r de/blaen), gyda llinell rheilffordd Arfordir Gogledd Cymru wedi'i lleoli ymhellach i'r de y tu hwnt i gerbytffordd yr A5 tua 100m i ffwrdd, y ffordd Star yn union i'r gorllewin a rhagor o gaeau amaethyddol i'r dwyrain i gyfeiriad Llanfairpwll. Mae'n ardal o dir gwledig/amaethyddol heb ei ddatblygu sydd wedi'i wahanu oddi wrth y clostir caeau mwy i'r gogledd drwy adeiladu'r A55. Mae perthi heb eu torri a'u gordyfu, wedi tyfu i'r safle a'r clostiroedd cyfagos, i'r gorllewin ac i'r dwyrain.

Mae'r safle wedi ei leoli tua 70m i'r de o Star, ar ochr arall yr A55, sy'n gweithredu fel rhwystr ffisegol rhwng y safle a Star. Er hynny mae'n nodedig mai Star yw'r anheddiad gwledig agosaf. Ymhellach i ffwrdd i'r dwyrain ar hyd yr A5 (t. 1.08 km) y mae Llanfairpwll; yr un fwyaf o ddwy gymuned leol.

Mae'r disgrifiad o'r datblygiad yn darllen *"Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer man aros dros dro i Sipsiwn a Theithwyr ar ardal o laswelltir garw rhwng yr A5 a'r A55. Bydd y safle'n darparu ar gyfer 10 o garafanau a cherbydau tynnu ar leiniau sefyll caled. Caiff y safle ei amgáu gan ffens a darperir mynedfa newydd i'r safle oddi ar y A5."*

Ar ôl ymgynghori, a mireinio'r cynllun yn ddiweddarach er mwyn bodloni gofynion o ran gwasanaethu a gweithredu, darparu cyfleustodau, ystyriaethau diogelwch ar y safle a threfniadau mynediad, mae'r cynnig yn cynnwys:

- Ffens derfyn ddiogel a giât y gellir ei chloi;
- Llain plannu gwrych bytholwyrdd ar hyd ffin ymyl y de;
- Mae arwynebedd yn mesur tua 38 x 110 metr, gyda chyfanswm arwynebedd y safle o 0.88 hectar neu 8,800 metr sgwâr neu 2.17 erw;
- Mynediad oddi ar yr A5 i'r dwyrain o gyffrodd Star - derbyniwyd lleiniau gwelededd gan Adran Priffyrdd Cyngor Sir Ynys Mon (CSYM);
- Darperir troetffordd o gyffordd Star i fynedfa'r safle ar gyfer mynediad i Safle Bysys;
- Darperir lleiniau â gwasanaeth 10 o leiniau dros dro - prif ofod o 7 metr rhwng cilfachau - y gofod wedi'i gymeradwyo gan CSYM;

- Dyluniwyd y cilfachau ar gyfer carafanau mwy er mwyn diogelu'r capasiti yn y dyfodol ac i ganiatáu ar gyfer ystod eang o gerbydau;
- Darperir toiledau Portakabin a chyfleusterau cawodydd ar gyfer pob llain gan gynnwys toiled anabl sy'n gysylltiedig â'r brif garthffos;
- Pwyntiau gollwng dŵr gwastraff a phwyntiau gwaredu gwastraff toiled cemegol;
- Ffensys rhwystro acwstig i leihau lefelau'r sain o'r A55;
- Ffensys diogelwch ar hyd blaen yr A5;
- Giatiau llithro gyda mecanwaith cloi;
- Goleuadau LED ar bost lamp ar uchder 4.5 metr - goleuadau yn yr ardal gylchdroi gyffredinol yn unig;
- Cyflenwad trydan a dŵr i bob llain:
- Darparu pwyntiau tân (dau ddiffoddydd tân mewn cynhwysydd diogel); ac
- Ardal fwynder anffurfiol â ffens a ddiffinnir gan ffensys bwa brig.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater wrth asesu'r cais hwn yw hygyrchedd y datblygiad arfaethedig mewn egwyddor a chydymffurfio â'r (CDLl). Yn benodol, mae'n rhaid i'r datblygiad gydymffurfio â'r CDLl mewn perthynas â:

- Lleoliad ac addasrwydd y safle ar gyfer ei ddatblygu mewn egwyddor;
- Ystyriaethau priffyrdd, parcio a diogelwch;
- Ystyriaethau technegol manwl (draenio, tirwedd, ecoleg);
- Dyluniad a golwg; ac
- Effaith ar breswyl ac amwynder lleol.

At hyn, mae'n rhaid rhoi pwys i unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill. Yn yr achos hwn yr ystyriaethau perthnasol ychwanegol eraill yw:

- Polisi a chyngor cynllunio cenedlaethol perthnasol;
- Canllawiau cynllunio atodol a fabwysiadwyd yn lleol
- Cynnwys llythyrau cynrychiolaeth; ac
- Ymatebion gan ymgynghoreion.

3. Y Prif Bolisïau

Mae'r adran hon o'r adroddiad yn nodi'r polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol perthnasol a'r canllawiau cysylltiedig i'r cais i'w penderfynu gan y pwyllgor a'r pwys y dylid ei roi ar bob un. Yn ychwanegol yn yr adroddiad, bydd y cais yn cael ei asesu yn erbyn pob polisi cynllunio perthnasol.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015;
Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol feddwl mwy am y tymor hir, gweithio'n well gyda phobl a chymunedau ac â'i gilydd, ceisio atal problemau a mabwysiadu dull mwy cydgysylltiedig. O ganlyniad, wrth wneud penderfyniadau, mae'n rhaid i gyrff cyhoeddus ystyried yr effaith y gallent ei chael ar bobl sy'n byw eu bywydau yng Nghymru yn y dyfodol. Yn hyn o beth, mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i gyrff cyhoeddus:

- Gweithio gyda'i gilydd yn well;
- Cynnwys pobl gan adlewyrchu amrywiaeth ein cymunedau;
- edrych i'r tymor hir yn ogystal â chanolbwyntio ar nawr;
- cymryd camau i geisio ac atal problemau rhag gwaethygu - neu hyd yn oed eu hatal rhag digwydd yn y lle cyntaf.

Mae datblygu cynaliadwy yn ganolog i nodau'r Ddeddf hon ac yn y cyd-destun hwn mae'r term *'datblygiad cynaliadwy'* yn golygu'r broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru drwy gymryd camau, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, sydd wedi'u hanelu at gyflawni'r *nodau llesiant*. Wrth wneud hyn, mae'r Ddeddf yn rhoi dyletswydd llesiant ar gyrff cyhoeddus, sy'n dweud:

"Rhaid i bob corff cyhoeddus ymgymryd â datblygu cynaliadwy. Rhaid i weithredoedd corff cyhoeddus wrth ymgymryd â datblygu cynaliadwy gynnwys:

- *gosod a chyhoeddi amcanion ("amcanion llesiant") sy'n cael eu cynllunio i sicrhau ei fod yn cyfrannu i'r eithaf at gyrraedd pob un o'r nodau llesiant, a*
- *cymryd pob cam rhesymol (wrth arfer ei swyddogaethau) i gyflawni'r amcanion hynny."*

Mae'r saith nod llesiant ('y nodau') yn dangos y math o Gymru y dymunwn ei weld. Gyda'i gilydd maent yn darparu gweledigaeth ar y cyd i gyrff cyhoeddus a restir yn y Ddeddf i weithio tuag at. Y nodau yw:

- Cymru lewyrchus
- Cymru gydnerth
- Cymru iachach
- Cymru sy'n fwy cyfartal
- Cymru o gymunedau cydlynus;
- Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu; a
- Cymru sy'n gyfrifol yn fyd-eang.

O ran penderfynu ar geisiadau cynllunio ac o wneud penderfyniad cynllunio, mae'r Ddeddf wedi'i gyd-gysoni â Pholisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n datgan:

"Mae'r system gynllunio yn rheoli datblygu a defnyddio tir er budd y cyhoedd, gan gyfrannu at wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, fel sy'n ofynnol dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Dylai gysoni anghenion datblygu a chadwraeth, a sicrhau darbodaeth, effeithlonrwydd ac amwynder yn y defnydd a wneir o dir, yn ogystal â diogelu adnoddau naturiol a'r amgylchedd hanesyddol. Mae system gynllunio sy'n gweithio'n dda yn sylfaenol bwysig i ddatblygu cynaliadwy."[1]

Ym mis Chwefror 2017, cyhoeddodd y Cyngor ei ddatganiad ac amcanion lles ar gyfer 2017-18 a fydd wedi'u cysylltu â blaenoriaethau'r Cynllun Corfforaethol ac yn tynnu ar asesiad lles y Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus.

Darperir ystyriaeth o sut y gall y cais hwn gyfrannu at yr egwyddorion llesiant a amlinellwyd uchod o fewn y casgliad ar ddiwedd yr adroddiad hwn.

Cynlluniau Datblygu Lleol:

Mae'n rhaid i bob awdurdod cynllunio baratoi Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer ei ardal[2]. Ar ôl ei fabwysiadau, mae'n rhaid gwneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio yn unol ag ef oni fydd ystyriaethau perthnasol yn awgrymu i'r gwrthwyneb.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Gwynedd a Môn) 2017 yw'r cynllun datblygu statudol (y CDLl) Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 31 Gorffennaf 2017, penderfynodd y Cyngor fabwysiadu'r CDLl a hefyd cadw dogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) cyfredol hyd nes y cynhyrchir canllawiau newydd neu rai i'w disodli.

O fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ystyrir bod y polisïau canlynol yn berthnasol:

- PS 4 – Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd.
- PS 5 – Datblygiad Cynaliadwy.
- PS 6 – Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt.
- PS 19 – Gwarchod a Ble'n Briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol.
- TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant.
- PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu.
- PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu.
- PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle.

---

[1]Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9, Tachwedd 2016. Para 1.2.1
[2]Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9, Tachwedd 2016. Adran 1.1.5

- PCYFF 3 – Dylunio a Thirweddu.
- AMG 3 - Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau Sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol.
- TAI 8 – Cymysgedd Briodol o Dai.
- TAI 19 – Lleiniau Parhaol Neu Dramwy Newydd Neu Fannau Aros Dros Dro Ar Gyfer Sipsiwn A Theithwyr.
- Safonau Parcio SPG, 2008.
- Cynllun cynllunio atodol yn yr amgylchedd adeiledig trefol a gwledig, 2008.

Yn ogystal â'r cynllun datblygu statudol, mae angen ystyried y polisi a'r cyngor cynllunio cenedlaethol canlynol:

- Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016) (cyfeirir ato o hyn ymlaen fel PCC).
- Y cynllun galluogi Sipsiwn, Roma a Theithwyr, Mehefin 2018
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009).
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016).
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017).
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

Yn ogystal, ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi mabwysiadu *Cylchlythyr 005/2018 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Siewmyn,* Mehefin 2018. Mae'r Cylchlythyr hwn yn adlewyrchu'r darpariaethau a geir yn Neddf Tai (Cymru) 2014 i sicrhau bod awdurdodau lleol yn diwallu'r anghenion llety ac yn darparu safleoedd i Sipsiwn a Theithwyr drwy'r system gynllunio. Mae'n amlinellu sut y gall awdurdodau cynllunio a Sipsiwn a Theithwyr weithio gyda'i gilydd i gyflawni'r nod hwn.

Mae'r Cylchlythyr yn disodli'r dogfennau canlynol:

- Cylchlythyr 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr;
- Cylchlythyr 78/91 Siewmyn Teithiol; a
- Cylchlythyr 76/94 Polisi Safleoedd Sipsiwn a Gwersylla Heb Awdurdod.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Gofynnodd y Cynghorwyr Robin Wyn Williams ac Alun Mummery y gelwir y cais am gynllunio i mewn i'r pwyllgor ac maent yn nodi'r canlynol:

- Diogelwch ar y safle a leolir rhwng yr A55 ar un ochr a'r A5 ar yr ochr arall.
- Mae mynediad i'r A5 yn beryglus.
- Tueddol i orlifo ar y safle. Mae gennyf i fideo a dynnais ar 23 Tachwedd 2017 sy'n dangos y safle o dan ddŵr.
- Diffyg Cyngor Sir Ynys Môn i ystyried safleoedd addas eraill i'r diben hwn.
- Dylai ymweliad safle gael ei gynnal cyn i'r cais gael ei benderfynu

Y Cynghorydd R. Meirion Jones, sy'n gwrthwynebu'r cais ac sydd wedi awgrymu bod ei wrthwynebiad yn cael ei ddarparu'n llawn o fewn yr adroddiad hwn er budd Aelodau'r Pwyllgor. Rhoddir sylwadau'r Cynghorydd Jones isod felly:

"*Testun: 41LPA1041 – Safle Aros Dros Dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr yn y Star*

Hoffwn wneud sylw ar y cais canlynol. Oherwydd ei natur bydd yn mynd gerbron y Pwyllgor Cynllunio. Caiff ymweliad â'r safle ei drefnu

Rwyf wedi aros tan nawr i geisio derbyn yr holl wybodaeth. Serch hynny, nid wyf wedi derbyn y canlynol -

A1. Yr adroddiadau yn Gymraeg.

A2. Adroddiad gan Adran Priffyrdd Llywodraeth Cymru mewn perthynas â'r A55. Gwnaed rhai sylwadau yn 2016 ac maent yn berthnasol i'r A5 ond nid i'r cais penodol hwn ac yn enwedig nid i'r A55 sef y ffordd ddeuol. Gwyddys bod gwaith yn cael ei wneud ar y A55 yng Nghonwy ger y safle Sipsiwn a Theithwyr ac felly mae'n rhaid gofyn am sylwadau mewn perthynas â'r safle hwn ger Star. Mae nifer o ffactorau perthnasol, yn enwedig sŵn a data (a sail a defnydd data).

A3. Adroddiad a sylwadau'r Heddlu. Gwnaed sylwadau gan yr heddlu i'r adran weithredol ynglŷn â safle anawdurdodedig ar ffordd Pentraeth, ar 31 Mai 2016.

Gofynnodd y Prif Uwch-arolygydd Harrison, yn ei neges ar 9 Mawrth 2016, am y cyfle i gyflwyno sylwadau pan wnaed y cais cynllunio. A yw'r heddlu wedi cael cais i gyflwyno sylwadau? Dywedodd y Swyddog: "Ein pryder yw diogelwch y cyhoedd yn gymaint ag y mae agosrwydd y safle at ffordd 'A' brysur yn rhoi pryder inni pe bai plant yn preswylio Mae pryderon clir ynglŷn â sut y byddent yn cael eu diogelu er mwyn eu hatal rhag symud ymlaen i'r ffordd sy'n symud yn gyflym ac yn brysur"

Pe bai'r heddlu'n poeni am ddiogelwch plant ar y safle hwnnw, beth fydden nhw'n ei ddweud am yr hyn a fwriedir yn Star sydd rhwng Ffordd 'A' yr A5 a'r A55 sy'n ffordd ddeuol? Hefyd, nid yw'r rheilffordd yn bell i ffwrdd. Cofiwch fod angen i'r gwasanaethau cyhoeddus gael mynediad i'r safle bob amser fel na ellir cloi'r safle ac na ellir gwrthod mynediad neu fel arall.

Felly, mae'r cais yn ddiffygiol heb sylwadau llawn yr heddlu ynglŷn â materion diogelwch ac yn gyffredinol.

Rhai sylwadau eraill -

B1. Dywedwyd o'r blaen nad yw safle'r Star yn addas ar gyfer anghenion y Sipsiwn. A yw'n safle tramwy am hyd at dri mis neu safle aros dros dro – dim mwy na 28 diwrnod? Nodwyd yn y ddogfen ymgynghori 2/6/16-1/7/16 "i ddiwallu anghenion y Sipsiwn a'r Teithwyr sydd â phatrwm traddodiadol o wersylla am rai wythnosau am resymau diwylliannol ac er eu bod yn gweithio yn yr ardal." Ym mharagraff 5.1.17 o'r ddogfen dywedir hefyd". . i Sipsiwn a Theithwyr sydd wedi bod yn gwersylla'n anghyfreithlon ym Mona yn ystod y blynyddoedd diwethaf, y bwriad yw caniatáu iddynt aros am bythefnos, heb hawl i ddychwelyd o fewn pedwar mis." Neu a oes posibilrwydd y bydd y carafanau yno drwy'r amser?

B2. Yn yr asesiad o safle Star yn y ddogfen Ymgynghori, cyfeirir at "Defnyddio Gerllaw" – "...nid yw naill ai'n edych dros fusnes domestig na masnachol." - eithaf posibl, ond hoffwn bwysleisio bod Cymuned Star ar dir uwch ac mae llawer o dai'n edrych i lawr ar y safle arfaethedig! Daw hyn yn amlwg yn yr ymweliad safle.

B3. Rhoddwyd canllawiau ar waith ynghylch Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr. Ni ddylent fod mewn ardaloedd nad ydynt yn addas ar gyfer tai preswyl neu gymdeithasol ac ni ddylent fod yn agos i ardaloedd peryglus, yn enwedig i blant ac oedolion e.e. cerbytffyrdd deuol. Dylid rhoi'r un ystyriaeth iddynt ag a roddir i lety arall.

B4. Sŵn
Yn gryno (gan fod eraill wedi cyfeirio at hyn) – mae'r adroddiad ei hun yn dangos bod problemau sŵn sylweddol mewn perthynas â sŵn a'r rhwystr/ffens sŵn ac ati. Dylid gwrthod y cais hwn ar sail hyn yn unig.

B5. Dŵr a gorlifo a llifogydd.

B6. Diogelwch Ffyrdd a mynedfa i'r safle wrth gyrraedd.

B7. Mae nifer o bryderon eraill gan gynnwys diffygion yn yr asesiadau mewn perthynas ag anifeiliaid, rheoli plâu, trefniadau i sicrhau na chaiff coelcerthi ac ati eu cynnau.

B8. Sail y gwrthwynebiad yn lleol yw bod y safle'n anaddas i bobl fyw ynddo am gyfnod byr neu am unrhyw gyfnod o amser. Sipsiwn yw'r bobl y cyfeirir atynt ond pwysleisiaf ein bod yn cyfeirio atynt

fel pobl. Mae'r cais yn cynnwys cymaint o ddiffygion fel nad yw'n dderbyniol nac yn ddiogel i gymeradwyo'r cais. Gofynnaf i'r pwyllgor cynllunio wrthod y cais."

Cyngor Bro Penmynydd a Star:

- Mae'r tir yn anaddas, yn wlyb ac yn beryglus.
- Mae ei leoliad yn anaddas i breswylwyr a gyrwyr.
- Bydd lleoliad y ffens 3 metr yn weladwy i breswylwyr Star a thwristiaid.
- Bydd cost paratoi'r safle yn uchel.
- Nid oes unrhyw lwybr troed i bentref Llanfairpwll a dim goleuadau stryd.
- Mae'r Cyngor Cymuned hefyd yn poeni am lefel y sŵn rhwng ffyrdd yr A5 a'r A55, ac o'r rheilffordd gerllaw.
- Nid yw Cyngor Sir Ynys Môn wedi gwneud asesiad cywir o leoliadau eraill.
- Nid yw'r mynediad yn addas.

Mae'r Cyngor Cymuned yn apelio i'r Cynghorwyr edrych ar y cais fel pe baent yn ystyried cais o fewn eu hardal weinyddol.

Yn arbennig, amgaeodd y Cyngor Cymuned ddeiseb gyda 1591 o lofnodion yn gwrthwynebu'r cynllun ar y seiliau uchod.

Bangor Back Lane Residents Association:

Sefydliad a ffurfiwyd gan aelodau o'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr lleol yw Bangor Bank Lane Residents Association i gyfathrebu â'r Cyngor Sir ac adrannau tai ynghylch anghenion llety. Mae'r Gymdeithas, yn ei gwrthwynebiad, yn datgan eu bod yn cydnabod yr angen am safleoedd tramwy, fodd bynnag, wedi codi pryderon ynghylch penderfyniad y Cyngor i adeiladu man aros dros dro yn hytrach na safle tramwy parhaol, lle y gall preswylwyr aros am hyd at dri mis ar adeg. Mae'r pwyntiau gwrthwynebu a godwyd gan y Gymdeithas yn cynnwys:

- Gwybodaeth gamarweiniol am yr ymgynghoriad cyn ymgeisio â'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr;
- Amhriodoldeb Man aros yn hytrach na safle tramwy parhaol;
- Diffyg lle o fewn y lleiniau/maint y lleiniau;
- Diffyg cyfleusterau toiled unigol preifat;
- Pryderon ynghylch diogelwch y safle oherwydd ei leoliad rhwng ffyrdd A55 ac A5;
- Pryder nad yw'r dyluniad yn hyrwyddo lle croesawgar ac, yn lle hynny, byddai'n cael ei adeiladu fel cawell a fydd yn golygu bod preswylwyr yn gorfod ymddwyn mewn ffordd ddifrïol o'r tu allan i'r gymuned;
- Effaith sŵn ar breswylwyr, diffyg priodoldeb rhwystr sain 3m a phryder ynglŷn â methiant i gydymffurfio â safonau sŵn Sefydliad Iechyd y Byd a
- Diffyg gwybodaeth am reolaeth y safle.

Teithio Ymlaen:

Prosiect a gyllidir gan Lywodraeth Cymru ac sy'n gweithio gyda chymunedau Sipsiwn, Roma a Theithwyr ledled Cymru yw Teithio Ymlaen, nod y prosiect yw darparu cyngor, eiriolaeth a chymorth annibynnol i aelodau'r gymuned i leisio barn mewn cynlluniau a phenderfyniadau lleol a chenedlaethol sy'n effeithio arnynt ac ar eu teuluoedd. Yn eu gwrthwynebiad, maent yn cydnabod bod angen mwy o ddarpariaeth safleoedd tramwy ar frys ar draws gogledd Cymru, fodd bynnag mewn ffordd debyg i Bangor Back Lane Residents Association mae pryder mai'r hyn a gynigir yw man aros dros dro ac nid safle tramwy go iawn, wedi'i gynllunio i ddiwallu anghenion y gymuned Sipsiwn a Theithwyr. Mae Teithio Ymlaen yn ystyried bod angen diwygio'r cynlluniau presennol yn sylweddol er mwyn bodloni anghenion a meithrin hyder y cymunedau Sipsiwn a Theithwyr sy'n teithio i mewn a thrwy Ynys Môn.

Ymhlith pwyntiau eraill a godwyd gan Deithio Ymlaen (ar ran y gymuned aelodau) y mae:

- Pryder ynghylch priodoldeb y lleoliad a'r cyfleusterau;

- Safbwyntiau negyddol ynghylch addasrwydd y safle i blant, diogelwch, lefelau sŵn ac ymddangosiad a natur digroeso'r safle;
- Lefel sylfaenol y cyfleusterau a ddarperir;
- Diffyg gofod digonol o fewn y lleiniau; a
- Natur dros dro ac anhylan y toiled a'r cyfleusterau ymolchi (gan gynghori y byddai aelodau o'r gymuned yn gofalu amdanynt ac yn glanhau cyfleusterau dynodedig parhaol, ond ni chaiff cyfleusterau dros dro fel y rhai a gynigir eu defnyddio'n dda ac ni ofelir amdanynt).

Sylwadau'r Cyhoedd:

Yn ychwanegol at yr uchod, derbyniwyd 39 o lythyrau gwrthwynebu unigol mewn perthynas â'r cais hwn. Mae'r sylwadau hyn gan unigolion trydydd parti a sefydliadau. Mae'r sylwadau'n cynnwys cymysgedd o lythyrau ysgrifenedig unigol, pro-fforma (e.e. llythyr safonol gyda chynnwys wedi'i ysgrifennu a ddosbarthwyd i aelodau'r cyhoedd ac wedi'i lofnodi ganddynt mewn modd trefnus cyn ei ddychwelyd i'r awdurdod cynllunio fel gwrthwynebiad yr unigolyn).

Mae rhan fwyaf y gwrthwynebiadau yn canolbwyntio ar anaddasrwydd y safle, y diffyg ymgynghori ystyrlon â'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr ac â'r cymunedau lleol a sŵn, diogelwch a'r effaith ar draffig.

O'r pwyntiau a godwyd, gellir crynhoi'r rhai sy'n ystyriaethau cynllunio perthnasol yn fwy manwl fel a ganlyn:

Gwrthwynebiad (Cymdeithasol):

- Bydd y cynnig yn arwain at gynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal.

Ymateb y Swyddog - Nid oes unrhyw dystiolaeth y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at gynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal. At hynny, mae Llywodraeth Cymru, o fewn eu cynllun galluogi Sipsiwn, Roma a Theithwyr, Mehefin 2018 yn cydnabod yr ymyleiddio a'r gwahaniaethu rhwng y grwpiau hyn ac yn ceisio - ar lefel genedlaethol - i gefnogi datblygiadau a fyddai'n integreiddio gwahanol grwpiau i fudd-dal cymdeithasol cyffredinol.

Gwrthwynebiad (Traffig a Thrafnidiaeth)

- Bydd y mynediad arfaethedig i/o'r A5 yn creu materion diogelwch traffig ar gyfer defnyddwyr y ffordd a cherddwyr, gan gynnwys y rhai sy'n defnyddio'r safle gan nad oes digon o le i symud yn barhaus gerbydau sy'n perthyn i'r teithwyr. Bydd y cerbydau hyn yn stopio i gael mynediad, neu'n aros i'r gatiau gael eu hagor, gan ei gwneud yn beryglus i ddefnyddwyr y ffordd.
- Bydd ffurfio mynedfa newydd i'r A5 yn golygu ciwiau traffig ar y lôn gerbydau.
- Oherwydd agosrwydd yrA5, mae'n debygol iawn y bydd damwain yn deillio o'r ffaith bod plant yn chwarae o fewn y safle (e.e. o bêl yn cael ei thaflu i'r ffordd).

Ymateb y Swyddog – ystyrir bod y mynediad arfaethedig yn ddigonol o ran ei ddyluniad a'i osodiad ac nid ystyrir ei fod yn cyflwyno effeithiau sylweddol ar y rhwydwaith trafnidiaeth. At hynny, mae'r Cynllun Rheoli Safle a gyflwynwyd yn darparu mesurau i reoli mynediad drwy ddefnyddio bysellbad er mwyn lleddfu unrhyw ddamweiniau a allai ddeillio o agosrwydd y safle at gerbytffordd yr A5. Rhoddir rhagor o wybodaeth am y mater hwn, gan gynnwys crynodeb o'r ymateb gan adran Briffyrdd y Cyngor yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Nid yw'r rhan hon o'r A5 wedi'i goleuo ac mae'n peri risg i gerddwyr o ran diogelwch.
- Nid yw lleoliad y safle wrth ymyl yr A5 yn ddiogel i gerddwyr ac yn arbennig y rhai sy'n byw o fewn y safle.

Ymateb y Swyddog – ar hyn o bryd, y sefyllfa bresennol yw na ddarperir goleuadau stryd ar gyfer y safle a'r anheddiad cyfagos, Llanfairpwll, fodd bynnag darperir goleuadau stryd yn union y tu allan i'r safle yn lleoliad y ddau arhosfan bysiau wedi eu lleoli ger Croesffordd Star ar yr A5. O ystyried hyn, er y bydd rhan fechan o gyswllt cerddwyr o'r mynediad i'r safle nad yw wedi'i oleuo, ni fydd hyn yn peri risg sylweddol i ddiogelwch wrth i gerddwyr gerdded i/o'r safle a'r arosfannau bysiau.

- Bydd lefel y sŵn traffig a brofir ar y safle yn uchel iawn oherwydd agosrwydd yr A55 a'r A5. Bydd hyn yn arwain at ddiffyg amwynder sylfaenol i'r rhai sy'n byw/defnyddio'r safle.

Ymateb y Swyddog – Mae cynnwys rhwystr acwstig uchel o 3m er mwyn lleihau effeithiau sŵn (yn bennaf o'r A55) wedi'i ymgorffori yn y cynigion hyn. Darperir rhagor o wybodaeth o ran derbynioldeb yr ateb hwn yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Bydd y datblygiad yn rhwystro mynediad i safle bysys dynodedig ar yr A5.

Ymateb y Swyddog – Ni fydd y datblygiad yn rhwystro mynediad i'r safleoedd bysiau ar gyfer cerddwyr na bysiau eu hunain.

Gwrthwynebiad (Amgylcheddol):

- Mae'r safle datblygu wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C1, gyda rhannau o fewn a gerllaw parth llifogydd C2, lle y mae risg uchel o lifogydd.

Ymateb y Swyddog – nid yw'r datblygiad wedi'i leoli o fewn parth llifogydd C1 neu C2 a darperir rhagor o wybodaeth am y mater hwn yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Mae gan y safle hanes blaenorol o lifogydd.

Ymateb y Swyddog - Gweler ymateb uchod.

- Bydd y cynnig yn cael effaith weledol sylweddol ac andwyol ar gymeriad ac amwynder yr ardal.

Ymateb y Swyddog - Nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar harddwch gweledol na chymeriad tirwedd yr ardal. Darperir rhagor o wybodaeth am y mater hwn yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Byddai'r rhwystrau acwstig arfaethedig yn cael effaith andwyol ar ardal a ddynodwyd ei bod o bwysigrwydd rhyngwladol a chenedlaethol ar gyfer bioamrywiaeth a thirwedd.

Ymateb y Swyddog – Nid oes unrhyw ddynodiadau statudol yn rhyngwladol neu'n genedlaethol ar y safle.

- Mae'r asesiad sŵn a gyflwynwyd yn annigonol oherwydd iddo gael ei gynnal ar ddiwrnod penwythnos ym mis Rhagfyr; dyddiad nad yw'n gynrychioliadol o'r effeithiau sŵn blwyddyn gron posibl.

- Mae'r cyfnod mesur a gymerwyd ar gyfer yr asesiad sŵn yn rhy fyr i ddangos yn gywir yr effeithiau sŵn posibl sy'n effeithio ar y datblygiad hwn.

Ymateb y Swyddog – Ystyrir bod methodoleg yr asesiad o'r effaith ar sŵn yn foddhaol o ran bodloni gofynion TAN 11: Sŵn.

- Roedd lefelau sŵn allanol oedd yn fwy na 60 DB LAeq yn ystod y dydd yn effeithio ar y datblygiad arfaethedig, ac felly disgwylir iddo fethu maen prawf Sefydliad Iechyd y Byd o 50-55dB LAeq (16h) ar gyfer gerddi awyr agored ac ardaloedd hamdden.

Ymateb y Swyddog – Darperir rhagor o fanylion am y mater hwn yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Nid yw'r Asesiad Ansawdd Aer a gyflwynwyd yn ystyried gronynnau PM2.5 a rhai llai, neu ddu carbon, neu lygryddion eraill megis PAH's, osôn ac ati.

Ymateb y Swyddog – Mae PM2.5 yn ffracsiwn o PM10 ac mae “carbon black” yn debygol o gael ei ystyried o dan PM10 os yw’r gronynnau yn ddigon man

Gwrthwynebiad (Polisi):

- Nid yw'r cynigion yn bodloni pob un o'r meini prawf o fewn polisi TAI 19 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly nid ydynt yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu mabwysiedig; yn benodol o ran lleoliad a dyluniad safle, asesu sŵn, asesu ansawdd aer ac asesu effaith weledol.

- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen prawf 2) gan nad yw'r safle o fewn pellter rhesymol i wasanaethau a chyfleusterau lleol gan ei fod gryn bellter i ffwrdd o Lanfairpwll ac nid oes llwybr cyhoeddus na goleuadau stryd rhwng y safle a'r anheddiad gerllaw.
- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen prawf 4) gan y bydd lefelau sŵn yn annerbyniol o fewn y safle ac ni ellir eu lliniaru'n ddigonol gyda'r 3m o rwystrau acwstig uchel arfaethedig.
- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen Prawf 6) oherwydd lleoliad y safle rhwng dwy brif ffordd brysur, sy'n agos at linell reilffordd ac yn agos at barth llifogydd C2 – sydd i gyd yn nodi na roddwyd sylw dyladwy i Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 a chanllaw arfer da Llywodraeth Cymru o ran dylunio safleoedd Sipsiwn-Teithwyr yng Nghymru.
- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen prawf 7) gan y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith afresymol ar gymeriad a golwg yr ardaloedd cyfagos, yn enwedig o ganlyniad i gynnwys 3m o rwystrau acwstig uchel o gwmpas y ffiniau safle deheuol, dwyreiniol a gorllewinol.
- Mae Cylchlythyr 30/2007 Llywodraeth Cynulliad Cymru'n dweud yn glir y byddai safle a amgaeir â gormod o rwystrau uchel yn amlwg yn weledol a dylid ei osgoi.
- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen Prawf 8) gan y byddai'r rhwystrau acwstig yn cael effeithiau andwyol ar ardal sydd wedi'i dynodi fel un o bwysigrwydd rhyngwladol neu genedlaethol ar gyfer bioamrywiaeth a thirwedd. Fel y nodir ym Mhenderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio ar Apêl APP/L6805/A08/2085702, mae arwynebedd y tir hwn yn Ardal Cymeriad Tirwedd Genedlaethol sy'n dangos cymeriad agored deniadol yr ardal leol a bydd presenoldeb unrhyw ddatblygiad yn estron ac yn ymwthiol.
- Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 19 (Maen prawf 10) gan fod y safle wedi'i leoli o fewn parth llifogydd C1 ac mae rhannau o'r safle wedi'u lleoli o fewn ac yn gyfagos i barth llifogydd C2.

Ymateb y Swyddog - Oherwydd nifer y gwrthwynebiadau ar sail polisi, yn benodol mewn perthynas â pholisi TAI 19, caiff y rhain eu hystyried yn fanylach yn adran asesiad polisi'r adroddiad hwn isod.

Gwrthwynebiad (Arall):

- Ers adroddiad Mai 2013 (Cyf 050463) i Bwyllgor Gweithredol y Cyngor Sir, a ystyriodd addasrwydd y safle, beth sydd wedi newid sy'n caniatáu i'r safle hwn gael ei ystyried yn addas? Ar yr adeg hon, ysgrifennodd y Cyngor Cymuned lleol at y Cyngor Sir i ddweud bod y safle'n amhriodol oherwydd ei leoliad y tu allan i ffin y Pentref (Star), bod y briffordd yn anaddas ar gyfer y traffig ychwanegol a gynhyrchwyd, a bod y tir yn dir yn dueddol o ddioddef o lifogydd.

Ymateb y Swyddog – Ni cheir safbwynt polisi o dan bolisi cenedlaethol nac o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a fyddai'n atal y datblygiad arfaethedig rhag cael ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu.

- Mewn perthynas ag adroddiad 050463 uchod, roedd yr arolygydd o'r farn bod y cynnig yn ddatblygiad amhriodol yn y rhwystr gwyrdd, ond bod yr angen nas diwallwyd yn golygu bod amgylchiadau eithriadol; fodd bynnag, roedd yn pryderu y byddai agosrwydd at y ffordd yn arwain at amodau byw annerbyniol o ran sŵn a llygredd yn yr aer.

Ymateb y Swyddog – Gweler yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn, cewch asesiad pellach o'r effeithiau sŵn ac amwynder.

- Mae'r defnydd arfaethedig o'r safle fel man aros yn hytrach na safle tramwy yn peri pryder. Ni fyddai natur tymor byr iawn yr arosiadau ar fan aros (h.y. 2 - 3 wythnos) yn debygol o fodloni'r angen am deuluoedd sydd (yn yr ymgynghoriad gan y Cyngor Sir) wedi dweud y maent y n ymweld â'r Ynys am sawl wythnos i fisoedd ar y tro, yn enwedig yn ystod misoedd yr haf. Felly er y cydnabyddir bod angen safleoedd o'r natur hon ar yr Ynys, mae'n

cwestiynu a yw'r safle hwn yn cwrdd ag anghenion gwirioneddol y gymuned Sipsiwn a Theithwyr mewn termau ymarferol.

Ymateb y Swyddog – Mae'r egwyddor o ddatblygu a'r ddadl dros gael man aros dros dro yn hytrach na safle tramwy yn cael eu hamlinellu yn yr asesiad polisi yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

Gwrthwynebiad (Dylunio a Lleoliad):

- Mae'r coed o fewn y safle yn rhai collddail ac felly ni fydd modd i'r rhain sgrinio'r carafanau o'r golwg.
- Ymddengys ei bod yn debygol y bydd ymddangosiad terfynol y safle hwn yn debyg i wersyll wedi'i lifoleuo.

Ymateb y Swyddog – Mae effaith y safle ar amwynder gweledol a chymeriad y dirwedd yn cael ei hystyried yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

- Nid yw'r safle arfaethedig yn bodloni gofynion y canllaw arfer da o ran dylunio safleoedd Sipsiwn-Teithwyr yng Nghymru, 2009 sy'n datgan:
    - Dylai awdurdodau lleol osgoi lleoli safleoedd wrth ochr neu'n agos i beryglon sy'n peri risgiau penodol i blant ac oedolion megis ffyrdd deuol, safleoedd diwydiannol, afonydd neu gamlesi;
    - Os yw safle'n amhriodol ar gyfer defnydd preswyl preifat neu gymdeithasol, yna ni ddylid ystyried ei fod yn briodol ar gyfer safle Sipsiwn-Teithwyr a dylai safleoedd Sipsiwn-Teithwyr dderbyn yr un ystyriaethau â mathau eraill o lety;
    - Ni ddylid ystyried safleoedd os ydynt yn agos at leoliadau peryglus megis trosbontydd traffordd. Dylai lleoliad safle bob amser fod mewn amgylchedd derbyniol neu lle y gellir gwneud yr amgylchoedd yn ddymunol am gost resymol. Dylai tirlunio sensitif a diffinio ffiniau ddarparu neilltuaeth ar gyfer preswylwyr.

Ymateb y Swyddog – Mae nifer o wrthwynebiadau'n rhoi cyfres o sylwadau ar fethiant y cynnig i gydymffurfio â'r canllaw arfer da o ran dylunio safleoedd Sipsiwn-Teithwyr yng Nghymru, 2009. Dylid nodi, fodd bynnag, na cheir ystyried y sylwadau hyn wrth asesu'r cais hwn gan fod y ddogfen hon wedi'i disodli gan Ddylunio Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yng Nghymru, 2015. Fodd bynnag, o ran y ddogfen hon, cynghorir i fod yn ganllaw yn unig ac nid oes ganddi unrhyw sail statudol fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu cais cynllunio, yn hytrach mae'r mecanwaith statudol i ystyried materion o'r fath yn perthyn i Gylchlythyr 005/ 2018 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Siewmyn, Mehefin 2018. Rhoddir ystyriaeth i'r Cylchlythyr yn yr asesiad polisi isod.

Gwrthwynebiadau nad ydynt yn Berthnasol:

Yn ogystal, nodir bod nifer o faterion eraill nad ydynt yn berthnasol wedi'u codi; sef costau a ysgwyddir gan y Cyngor Sir, gwerthoedd eiddo lleol, barn bersonol gyffredinol ar y gymuned Sipsiwn a Theithwyr, cost premiymau yswiriant, a chymariaethau â safleoedd digyswllt eraill, penderfyniadau awdurdodau lleol eraill a phenderfyniadau apêl. Yn yr achosion hyn, cynghorir na ellir ystyried materion nad ydynt yn berthnasol wrth asesu cais cynllunio a hefyd ei bod yn un o egwyddorion sylfaenol system gynllunio Cymru bod pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei deilyngdod ei hun, ac nid yn rhinwedd penderfyniadau cynllunio ac apelio a wneir ar wahanol gynigion datblygu, neu ar wahanol safleoedd ac o dan wahanol gyfundrefnau cynllunio lleol.

At hynny, mae sylwadau wedi'u codi o ganlyniad i erthygl yn y wasg leol ynghylch addasrwydd y safle, o safbwynt preswylydd lleol a defnyddiwr. Yn yr achos hwn, deellir bod nifer o bwyntiau o blaid ac yn erbyn defnyddio'r safle hwn wedi'u codi. Yn dilyn cyhoeddi'r erthygl yn y wasg, mae aelodau o'r cyhoedd a Bangor Back Lane Residents Association wedi ysgrifennu at y Cyngor yn lleisio pryderon ynghylch addasrwydd y safle ac yn arbennig diogelwch o ystyried lleoliad y safle wrth ymyl y ffordd gerbytffordd. Er mwyn egluro'r mater hwn, nodir na chodwyd unrhyw faterion cynllunio perthnasol newydd y mae angen eu hystyried ymhellach wrth asesu'r cais hwn.

Ymgyngoreion:

Adran Briffyrdd – Yn eu hymateb o 31 Ionawr 2018, darparodd yr Awdurdod Priffyrdd amlinelliad o ymgynghoriad cyn cynllunio blaenorol ar gyfer safle dros dro i deithwyr yn y lleoliad hwn (a bod ymateb i'r ymgynghoriad wedi'i gyflwyno ar y 8 Gorffennaf, 2016). Yna, fe grynhowyd, o fewn yr ymateb hwnnw, fod yr awdurdod priffyrdd wedi tynnu sylw at broblemau posibl gyda'r cynnig datblygu y byddai angen eu goresgyn neu eu cyfiawnhau pe na bai unrhyw liniaru/gwella yn cael ei gynnig.

Mae'r mynedfa fel y'i cyflwynir yn y cynlluniau arfaethedig yn dderbyniol o ran maint a llain welededd. Fodd bynnag, er y sonnir yn yr 'Adroddiad Rheoli Safle' a gyflwynwyd y byddai'n rhaid i'r teithwyr sy'n dod i mewn i'r safle gysylltu â'r rheolwr safle i gael mynediad cyn cyrraedd, mewn gwirionedd, byddai'n anodd cyflawni a rheoli hyn. Un sylw a wnaed yn ystod yr ymgynghoriad cyn-cynllunio oedd na fyddai'r awdurdod priffyrdd yn derbyn unrhyw ddatblygiad a fyddai'n golygu bod cerbydau yn parcio neu'n stopio dros dro ar y briffordd tra bod y giatiau mynediad yn cael eu hagor gan y byddai hyn yn niweidiol i ddiogelwch y briffordd gyhoeddus a'i defnyddwyr. Felly, mae'n rhaid i'r ymgeisydd ddangos dull clir a chadarn sy'n lliniaru'r risg bosibl y bydd cerbydau'n aros ar y gerbytffordd gyhoeddus i rywun ddod i agor y giatiau.

Mae'r cyswllt cerddwyr a gynigir yn foddhaol a byddai'n caniatáu i feddianwyr y safle arfaethedig gerdded yn ddiogel o'r safle i'r arhosfan bws agosaf ger croesffordd Star.

Ar ôl cyflwyno'r diwygiadau a wnaed i'r cynllun rheoli safle, ysgrifennodd yr awdurdod priffyrdd at yr awdurdod cynllunio i gadarnhau yr ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol, yn ddarostyngedig i gyfres o amodau mewn perthynas â dyluniad y fynedfa; darparu'r droetffordd arfaethedig fel y nodir yn y cynllun rheoli safle diwygiedig; cyflwyno cynllun rheoli traffig llawn cynhwysfawr a chadarn ar gyfer y cyfnod adeiladu; a darparu maes parcio sy'n gymesur â meddiannaeth y safle.

Adran Draenio – yn eu hymateb o 5 Chwefror 2018, cadarnhaodd y Prif Beiriannydd (Priffyrdd) fod y cynllun draenio a oedd wedi'i esbonio ar y cynllun a gyflwynwyd yn ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor.

Dŵr Cymru/Cymraeg Water - yn eu hymateb o 10 Mai 2018, ysgrifennodd Dŵr Cymru i ddweud ei fod wedi adolygu'r cynllun draenio arfaethedig diwygiedig a'r llythyr ategol, a'i fod yn cydnabod bod y datblygwr yn bwriadu gwaredu'r llif budr drwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a rhyddhau dŵr wyneb ffo i Afon Braint drwy ddraen tir. Ar y sail mai dim ond llifoedd draenio budr sy'n cael eu rhyddhau i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, nid oes gan Ddŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

At hyn, nodir y pwyntiau canlynol:

- Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin gollyngiadau domestig o'r safle hwn; a
- Gellir sicrhau bod cyflenwad dŵr ar gael i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig hwn. Yn ôl yr arwyddion cyntaf, gellir gwneud cysylltiad o'r brif biben dŵr y 'Cae Gyferbyn â lleoliad y safle'.

Mae Dŵr Cymru hefyd wedi argymell amod diogelu a fydd yn sicrhau na chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb na draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus ac y dylid ei ollwng i Afon Braint oni chytunir fel arall gan yr awdurdod cynllunio.

Swyddog Tirlunio - Yn ei ymateb ar 6 Chwefror 2018, cynghorydd y Swyddog Tirlunio y canlynol:

Nid yw'r safle o fewn tirlun gwarchodedig; mae Tiroedd Ystâd De Ynys Môn yn gorwedd tua 120 metr i'r De-ddwyrain (ar draws y rhwydwaith rheilffyrdd). Mae'r AHNE yn gorwedd tua 1.4km ymhellach i'r de ddwyrain.

Mae'r safle i'w weld yn anuniongyrchol o'r A5 am ystod o tua 250 metr i'r ddau gyfeiriad. O'r A55 wrth deithio tua'r gorllewin, ceir golygfeydd i'r safle o ystod debyg ac wrth deithio i'r dwyrain, gan roi

cipolwg anuniongyrchol weithiau o'r ffordd yn dod i fyny i'r safle am gyfnod byr (ar ôl y Drosffordd). Mae gwrych draenen newydd (ar ôl adeiladu’r A55) gyda choed ynn yn ffinio â'r safle gyda'r A55. Nid oes llawer o lystyfiant yn ffinio â ffin yr A5. Gellir gweld dros y safle o fannau gwylio yn Star i'r gogledd lle y ceir golygfa wledig eang i'r tir mawr a'r arfordir gyda'r coridorau trafnidiaeth yn llai gweladwy yn ystod oriau golau dydd.

Mae nodweddion allweddol llinell sylfaen y dirwedd yn cynnwys:

- Coridorau trafnidiaeth, ffyrdd a rheilffyrdd, hanesyddol a modern sy'n darparu pyrth a golygfeydd gwych i'r tir mawr, ac yn amharu ar yr olygfa o bryd i'w gilydd.
- Datblygiad masnachol i'r gorllewin o Gyffordd Llanddaniel/Star a datblygiad ysbeidiol oddi yno i Gaerwen.
- Tirwedd amaethyddol fwy gwledig i'r de ddwyrain (gan gynnwys Tir Ystâd De Ynys Môn) gyda golygfeydd achlysurol o gyfleusterau domestig a thwristaidd a Llinellau Foltedd Uchel amlwg.

Mae'r rhain yn cyfuno ar safle sydd o fewn ardal gyfagos sy'n lled-wledig o ran cymeriad ond y mae datblygiadau cyfagos a phrofiad mewn cyd-destunau gwlad a thref yn dylanwadu arno. Caiff ei gyflwyno fel ei fod o *'sensitifrwydd tirwedd* isel’ yn yr LVA.

Mae effeithiau tirwedd ar eu mwyaf i'r safle gan golli glaswelltir, ailbroffilio a lleihau llystyfiant ffiniol ac effeithiau i'r lleoliad uniongyrchol sy'n gysylltiedig â thriniaethau ffiniau a goleuadau sy'n ymestyn yr effeithiau cronnol o ddatblygiadau adeiledig yn Star ymhellach i'r dwyrain. Mae'r effeithiau hyn yng nghyd-destun llwybr yr a5 yn hytrach na'r A55.

Ni fyddai'r cynnig yn newid nodweddion allweddol yr Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT). Mae wedi ystyried y materion datblygu allweddol a nodir yn yr ACT (4.2.1) ond ni all liniaru'r effeithiau'n llawn mewn perthynas â'r rhain

Mae'r sensitifrwydd a nodir yn yr LVA yn gysylltiedig â'r nodweddion trefol a'r coridorau trafnidiaeth. Mae sensitifrwydd yn codi i'r dwyrain yn agos at ac o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig (ATA).

Nid ystyrir bod y cynnig yn cael unrhyw effaith ar y nodweddion arbennig canlynol o Diroedd Ystâd Ynys Môn a nodir isod:

- Mae'r teimlad cryf o ystad i'r dirwedd, fel rhan o ystad Plas Newydd o'r 18fed/19eg ganrif swydd wedi'i restru ar radd I.
- Y mosaig o borfeydd pori (gan gynnwys tir pori coed), planiadau coetir ystad a choed enghreifftiol aeddfed mewn caeau a gwrychoedd;
- Ei swyddogaeth fel lleoliad uniongyrchol i ran o AHNE Ynys Môn;
- Ei ryng-welededd cryf gyda'r AHNE gyfagos, a'r golygfeydd hardd dros Afon Menai i fynyddoedd Eryri;
- Nodweddion gwledig heddychlon a chryf y tirlun, gydag absenoldeb cyffredinol datblygiadau modern.

O ran effeithiau gweledol posibl, mae wyth safbwynt cyhoeddus enghreifftiol wedi'u dewis o fewn radiws o 1 cilomedr fel y dangosir yn Ffigur 8 o'r LVA ac a grynhoir ym mharagraff 7.1.11. Mae'r rhain yn cynrychioli detholiad o ffyrdd mawr a bach a phont i gerddwyr dros yr A55.   Wedi'u tynnu yn ystod misoedd y gaeaf, maent yn dangos y safle pan fo'n fwyaf gweladwy.

Man gwylio 1: Datblygiad adeiledig, peilonau a choed a gwrychoedd yn nodwedd gref yn yr olygfa. Ni ragwelir y bydd y safle'n weladwy o'r fan hon; nid yw'n ymddangos ychwaith y byddai golygfeydd o'r safle o'r pwynt hwn ymlaen (i Gyffordd yr A5)

Man gwylio 2: Mae amryw strwythurau fertigol ac arwyddion yn bresennol yn yr olygfa hon ar hyd yr A5. Ar hyn o bryd mae'r safle'n cael ei sgrinio gan gymysgedd o wrychoedd collddail/bytholwyrdd a phrysgwydd ar ffin y safle, y byddai'r rhan fwyaf ohono'n aros. Byddai'r ffensys arfaethedig yn weladwy; fodd bynnag, byddai strwythurau eraill yn cael eu sgrinio i raddau helaeth.

Man gwylio 3: O ymhellach ar hyd yr A5, caiff nifer y strwythurau fertigol a'r annibendod arall ei leihau, gan gynrychioli'r olygfa fwy gwledig. Bydd golygfeydd o'r strwythurau tuag at ffryntiad y safle gyda'r A5, gyda'r rhai sy'n agosach at yr A55 yn cael eu sgrinio'n sylweddol.

Man gwylio 4: Dyma olygfa fer, a ddominyddir gan yr A55 a'r tir mawr gyda golygfeydd ar beilonau. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn weladwy ond yn nodwedd fach. Byddai'r coed a'r gwrychoedd ar y ffin yn darparu sgrinio pwysig yn ystod misoedd yr haf.

Mae Mannau gwylio 5 – 7 yn cynrychioli dilyniant o olygfeydd o Star. Mae man gwylio 6 wedi ei leoli yn agos i fainc/ardal eistedd ar lain ymyl y ffordd gyda golygfeydd da i'r dirwedd y tu hwnt. Mae hwn (Man Gwylio 6) yn safbwynt lleol sensitif a byddai'r safle yn nodwedd weladwy o'r olygfa eang hon, yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf, gydag ychydig o effaith anffafriol. Ar hyn o bryd, mae golygfeydd gyda'r nos yn cynnwys goleuadau cerbydau ar y A55 a'r A5 a goleuadau ymyl y ffordd wrth Gyffordd Star/A5.

Man gwylio 8: Byddai modd gweld elfennau o'r safle (ffensys a charafanau) yn erbyn cefndir o ddatblygiad adeiledig yn Star.

Mae sawl safbwynt arall na chafodd eu hystyried yn yr LVA wedi'u nodi isod:

Nid oes unrhyw fannau aros ar yr A55 ger y safle. Mae golygfeydd wrth deithio i'r golygfeydd o fewn toriad ymyl y ffordd a bydd uchder y man gwylio a sensitifrwydd y derbynnydd (gymudwyr/twristiaid) yn amrywio. Byddai'r rhwystr acwstig arfaethedig y safle yn weladwy am gyfnod byr (y tu ôl i'r coed presennol) gydag ychydig bach o effaith anffafriol, yn enwedig yn y gaeaf. Nid yw'r goleuadau arfaethedig yn debygol o fod yn amlwg ymhlith y cerbydau, y goleuadau preswyl ehangach a'r goleuadau stryd.

Mae golygfeydd o'r A55 wrth deithio i'r dwyrain yn fyrrach o hyd ac yn anuniongyrchol gydag effeithiau cymharol debyg.

Mae'r arolwg coed yn nodi disgwyliad oes o 40 mlwydd + ar gyfer pob coeden derfyn ond un. Awgrymir mesurau ar gyfer gwaith o fewn ardaloedd diogelu gwreiddiau coed ac ni fydd y datblygiad yn cael effaith uniongyrchol arnynt. Fel y nodwyd uchod, mae'r coed yn rhoi sgrin bwysig i'r safle ac yn amharu ar y golygfeydd o'r ffens. Nid yw'r onn yn marw wedi'i nodi yn yr arolwg ond mae'n bresennol ar y A55 (coed iau yn bennaf). Mae CNC yn nodi y bydd marwolaeth yr onnen yn dwysáu (er nad oes amserlen absoliwt) ac yn arwain at farwolaeth eang yr Onnen. Nid effeithid ar y ddraenen wen a gellid gadael iddi dyfu'n dalach. Byddai coed amnewid (rhai safonol ifanc) yn cymryd tua 10 mlynedd a rhagor i leihau'r effaith ar olygfeydd, oni bai bod enghreifftiau aeddfed yn cael eu plannu. Byddai rhai effeithiau yn aros ym misoedd y gaeaf.

Mae'r rhan fwyaf o'r gwrychoedd ffiniol yn cael eu cadw i'r dwyrain a'r gorllewin ac ni fyddai'r gwaith yn cael fawr ddim effaith ar eu capasiti sgrinio. Cafodd gwyrdd y Mwsogl ei ddewis fel lliw ar gyfer ffensys terfyn yn unol â lliwiau'r ffensys yn lleol. Credir bod coed y tu allan i'r safle allan o reolaeth yr ymgeisydd a bod newidiadau'n debygol fel y nodwyd uchod.

Cynigir llwyn bytholwyrdd ar ffin yr A5.

Daw'r LVA i'r casgliad y byddai newid yn y dirwedd yn niweidiol cymedrol fel colli rhai nodweddion tirwedd neu eu colli'n rhannol (polisi AMG 3). Byddai effeithiau ar safon y dirwedd ychydig yn niweidiol. Ni fyddai effeithiau sylweddol ar dirweddau o bwysigrwydd rhyngwladol neu genedlaethol (TAI 19). Ni fyddai unrhyw effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig (AMG 2)

Mae'r cynllun wedi ystyried golygfeydd lleol a sgrinio naturiol fel y cynghorir yn y disgrifiad o gymeriad y dirwedd a PCYFF 4. Mae lliniaru yn ceisio integreiddio'r cynnig i'r safle ymhellach. Nodir y rhwystr acwstig yn yr LVA 5.1.5 fel y rhan fwyaf gweledol o'r datblygiad ac ystyrir bod effaith weledol y cynnig yn 7.1.14 yr LVA yn niwtral/bach (yn seiliedig ar sensitifrwydd y derbynnydd). Rhagwelir yr effeithiau uchod i fod fwyaf o safbwynt statig yn Star (ger VP 6) a'r a5 a A55. Mae VP 6 yn olygfa eang a byddai'r cynnig yn nodwedd weladwy ond bach o'r olygfa. Mae golygfeydd eraill o'r A55 yn fyr ac yn fwy amgaeedig, yn enwedig wrth deithio i'r gorllewin. Bydd agoredrwydd y

coed terfyn y tu allan i'r safle i glefyd yn effeithio ar ansawdd hirdymor y sgrin a'r effeithiau gweledol o'r A55 a'r A5.

Network Rail - Nid yw'n gwrthwynebu'r cynnig hwn, ond mae ganddynt bryderon y bydd y cynnig hwn yn cynyddu'r potensial ar gyfer tresmasu yn yr ardal hon. Argymhellir nodyn cynghori ynglŷn â lleoliad y rheilffordd mewn perthynas â safle'r datblygiad gan yr awdurdod cynllunio yn yr achos hwn.

Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru - Nid oes gan y Gwasanaeth Tân unrhyw sylwadau mewn perthynas â mynediad ar gyfer cerbydau tân a chyflenwadau dwr.

Heddlu Gogledd Cymru - Nid yw Heddlu Gogledd Cymru (NWP) yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i'r cynigion, fodd bynnag maent yn gwneud y sylwadau canlynol:

- Dylid ystyried galluogi'r safle ar y cam adeiladu i hwyluso'r broses o ôl-osod teledu cylch cyfyng, os bydd materion yn codi yn y dyfodol gyda'r safle.
- Mae Heddlu Gogledd Cymru yn parhau i geisio ymwneud ag unrhyw gynlluniau rheoli a roddir ar waith ar gyfer y safle hwn, yn benodol mewn perthynas â darpariaeth y tu allan i oriau.
- Oherwydd rhesymau diogelwch plant mae gan HGC bryderon o hyd ynghylch agosrwydd y safle at yr A5 .

Nodyn y Swyddog – O ran y pwyntiau a amlinellwyd uchod gan HGC, ystyriwyd mater teledu cylch cyfyng a phenderfynwyd yn ei erbyn ar ôl ymgynghori â chymuned y Teithwyr a'r Sipsiwn yn ystod haf 2017. Er hynny, mae'r Cyngor yn bwriadu gosod seilwaith teledu cylch cyfyng os bydd ei angen yn y dyfodol.

O ran cynlluniau rheoli, mae'r cynllun rheoli safle a gyflwynwyd wedi cael ei ystyried a'i gytuno gan Fwrdd y prosiect gyda mewnbwn gan HGC. Mae'r Cyngor yn bwriadu parhau i gael mewnbwn HGC yn y cynlluniau manwl, a fydd yn gynnwys darpariaeth allan o oriau.

Mae diogelwch pob defnyddiwr, gan gynnwys plant, wedi cael ei ystyried gan y Cyngor yn ystod y broses ddylunio, a chynhwyswyd camau lliniaru ym mhroses ddylunio'r safle. O ganlyniad, cynigir ffin ddiogel ar hyd cwrtil yr A5 fel rhan o ddyluniad y cynllun. Mae'r dyluniad yn cynnwys ffens rhwyllau diogelwch 2.4 metr o uchder ar hyd ffin ddeheuol y safle ynghyd â gatiau llithro mecanyddol a giât i gerddwyr o uchder tebyg i'r ffens. Bydd y gatiau yn cael eu cloi a'u gweithredu gan system gloi padiau allwedd a fydd yn sicrhau y gellir mynd a dod yn ddiogel.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (JPPU) – Dim gwrthwynebiad ar sail polisi, amlinelliad o ofynion polisi.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) – Yn eu hymateb o 26 Mehefin 2018, cynghorodd CNC, ar ôl derbyn yr asesiad diwygiedig o ganlyniadau llifogydd (Capita. Diwygiad FCA 003. 25 Mehefin 2018) eu bod yn fodlon bod lefel y perygl o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r safle yn dderbyniol ac yn unol â gofynion TAN 15: Datblygu a pherygl llifogydd.

At hynny, mae CNC yn datgan bod yr hydroleg a ddefnyddiwyd (ac sydd wedi'i gynnwys yn yr FCA diwygiedig fel Atodiad C) wedi dilyn canllawiau rheoliadol a thybir ei fod yn briodol ac yn geidwadol ac felly yn mabwysiadu ymagwedd ragofalus tuag at berygl llifogydd. Defnyddiwyd yr amcangyfrifon hydroleg/llif yn y gwaith modelu hydrolig i bennu effaith rhwystrau ar strwythurau a allai effeithio ar y safle yn ystod llifoedd uchel; dyma oedd ein pryder am y safle oherwydd rhwystrau hanesyddol a llifogydd o Afon braint yn yr ardal gyfagos.

Mae CNC hefyd wedi adolygu senarios rhwystro o fewn gwybodaeth ac maen nhw'n nodi *"Mae senarios rhwystro wedi dilyn ein canllawiau ynghyd â chynnydd mewn llifau o ganlyniad i effeithiau'r newid yn yr hinsawdd (eto yn unol â'n canllawiau). Nid yw'n glir a fydd unrhyw gyfyngiadau amser ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio, fodd bynnag, mae pob cyfnod o epocau wedi'i ystyried gyda'r amcangyfrif canolog uchaf o + 30% mewn llifau yn cael eu hystyried fel y risg fwyaf. Mae'r model wedi dangos bod y safle ar gyfer y senario rhwystrau canolig yn uwch lefelau llifogydd cyfagos (rhwystr A55). O'r herwydd, rydym yn fodlon ar ddyraniad y safle fel y dangosir yn yr FCA diweddaraf."*

Yna, mae CNC yn nodi y dylai'r Cyngor fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol sicrhau yr ystyrir bod y dyluniad draenio dŵr wyneb terfynol yn foddhaol, ac, fel y nodwyd uchod, ydy.

Yn arbennig, er mwyn rhyddhau dŵr wyneb i Afon Braint, efallai y bydd angen Trwydded Gweithgaredd Perygl Llifogydd gan CNC.

Yn ôl yr wybodaeth yn yr adroddiad ystlumod, mae CNC o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn peri risg is i ystlumod, fel y diffinnir yn y ddogfen gyfarwyddyd *'Dull Cyfoeth Naturiol Cymru o ymdrin ag ystlumod a chynllunio (2015)'*. Mae Ystlumod a Madfallod Dŵr Cribog a'u safleoedd bridio a'u mannau gorffwys wedi'u gwarchod dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i diwygiwyd). Byddai unrhyw ddatblygiad a fyddai'n groes i'r diogelwch a roddir i ystlumod neu Fadfallod Dŵr Cribog o dan y Rheoliadau yn gofyn am drwydded randdirymiad oddi wrth CNC. Dim ond o dan yr amgylchiadau canlynol y gellir awdurdodi trwydded:

- Nid oes unrhyw ddewis boddhaol arall a
- Ni fydd y weithred a awdurdodir yn niweidiol i gynnal a chadw poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chynefin naturiol.
- At hynny, mae'n rhaid bod y gwaith datblygu a awdurdodwyd yn cael ei awdurdodi at ddibenion diogelu iechyd neu ddiogelwch y cyhoedd, neu am resymau hanfodol eraill sydd o'r budd mwyaf i'r cyhoedd, gan gynnwys y rhai sydd o natur gymdeithasol neu economaidd a chanlyniadau buddiol sydd o bwysigrwydd sylfaenol ar gyfer yr amgylchedd.

Mae Paragraff 6.3.7 o Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (TAN 5) yn nodi na ddylai'r Cyngor Sir roi caniatâd cynllunio heb fod wedi bodloni ei hun na fyddai'r datblygiad arfaethedig naill ai'n cael effaith andwyol ar unrhyw rywogaeth a warchodir ar y safle neu, yn ei farn ef , mae'r tri amod ar gyfer rhoi trwydded yn y pen draw yn debygol o gael eu bodloni.

Yn yr achos hwn, daw'r adroddiad i'r casgliad nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu darfu ar rywogaethau a warchodir neu ar eu safleoedd bridio a'u mannau gorffwys ar y safle hwn, os caiff mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad eu gweithredu. Hefyd, gan fod y datblygiad yn golygu risg is i rywogaethau a warchodir yn yr achos hwn, nid yw CNC yn ystyried bod y datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chynefin naturiol.

Felly, nid yw CNC yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig, yn amodol ar nodi'r holl argymhellion a ddisgrifir yn adran 7 yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd mewn datganiad o ddull ac yn cael eu sicrhau drwy gynnwys amodau cynllunio addas a/neu Gytundeb Adran 106.

Mae CNC yn ystyried nad yw'r dyfroedd a reolir ar y safle hwn o'r sensitifrwydd amgylcheddol uchaf, felly nid ydynt yn rhoi unrhyw gyngor neu sylwadau manwl ar safle penodol o ran materion halogi tir ar gyfer y safle hwn.

Mae CNC wedi argymell y dylid dilyn gofynion Polisi Cynllunio Cymru ac Egwyddorion Arweiniol Asiantaeth yr amgylchedd ar gyfer halogiad tir (GPLC 1, 2, a 3), Mawrth 2010 – mae CNC wedi mabwysiadu'r canllaw hwn.

Cynghorydd Ecolegol - Roedd ymgynghorydd ecolegol y Cyngor wedi nodi o dudalen 1 yr Adroddiad Asesu a gyflwynwyd yn wreiddiol (ail baragraff) bod cynllun dyluniad y cynllun yn y camau cyntaf ac nad oedd yn fwriad i'r Adroddiad" *gael ei gyflwyno ar gyfer cynllunio oni bai y cefnogir hyn gan arolygon pellach ac asesiad manwl o'r effeithiau ... unwaith y bydd y cynllun wedi'i gwblhau*." O ystyried hyn, roedd y cynghorwr wedi gofyn am i ddiweddariadau/esboniadau perthnasol gael eu gwneud naill ai mewn fersiwn newydd o'r ddogfen, neu mewn dogfen(nau) eraill sy'n egluro'r sefyllfa. Dylai hyn ymwneud â chynllun a manylion datblygu arfaethedig gwirioneddol (gan gynnwys goleuadau) a chwmpasu dulliau lliniaru a methodoleg ecolegol berthnasol.

Yn dilyn hyn, cyflwynwyd Asesiad Effaith Ecolegol wedi'i Ddiweddaru (Ebrill 2018) gan yr ymgeisydd. Nododd y Cynghorydd ecolegol, o ystyried y ddyletswydd A6[3] ar awdurdodau lleol i geisio gwarchod a gwella bioamrywiaeth, y byddai'r Cynllun Gosodiad Cyffredinol a Chynllun Cynefin Cam 1 yn awgrymu bod bioamrywiaeth gyffredinol yn cael ei cholli ar y safle. Cynghorir bod ymrwymiad cliriach i gamau lliniaru sy'n cynnwys creu cynefinoedd yn cael ei wneud a bod yr argymhellion yn Adran 7 o'r adroddiad asesu yn cael eu rhoi yn eu lle. Er hynny, dylid gwneud yr eglurhad canlynol:

- Mae angen i ardal(oedd) plannu o'r newydd ar gyfer perthi/gwrychoedd a glaswelltir gael ei(eu) ddiffinio'n fwy pendant (ar brif gynlluniau). Dylid marcio ardaloedd, gyda chymysgedd o rywogaethau a chyfarwyddiadau rheoli sylfaenol. Dylai'r ardal o lwyni bytholwyrdd arfaethedig yn cael ei phlannu yn lle hynny â chelyn a/neu ffawydd fel dewis dail llydan arall sy'n agosach at ystyriaethau ecolegol brodorol.
- Cael gwared ar brysgwydd naill ai y tu allan i fis Mawrth tan ddiwedd mis Awst, neu ar ôl i'r ecolegydd gynnal archwiliadau.
- Cloddio i gael eu gorchuddio dros nos, neu gydag ochr sy'n goleddfu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) - Mae safle'r cais yn union i'r gogledd o glostir, a nodwyd dros dro fel un â dyddiad canoloesol, a nodwyd yn wreiddiol fel gwaith cloddio oedd yn sefyll ond sydd bellach wedi'i lefelu i raddau helaeth gan aredig (PRN 2702). Ymddengys fod y clostir wedi'i chynnwys yn gyfan gwbl o fewn y cae i'r de o'r hen A5, ond gall yr olion claddedig cysylltiedig ymestyn i safle'r cais. Yn ystod yr asesiad ar gyfer yr A55 a gynigiwyd ar y pryd, nodwyd bod yr ardal, gan gynnwys safle'r cais, o fewn meysydd canoloesol, gyda chloddweithiau yn y cae cyfagos i'r dwyrain o'r safle yn cael eu dehongli fel gweddillion amaethyddiaeth ganoloesol (PRN 37223). I'r gorllewin o groesffordd Star, cofnododd gwaith maes ar gyfer cynllun A55 twmpath llosgi (PRN 31845), un o nifer a gofnodwyd ar hyd y ffordd ac arwydd o weithgaredd cynhanesyddol yn yr ardal leol. Cynhaliwyd gwaith maes ar gyfer cynllun yr A55 ac adroddwyd amdano mewn sawl digwyddiad ar wahân ac nid wyf wedi gallu dod o hyd i ragor o wybodaeth yn ymwneud yn benodol â'r adran hon ynghylch a ymchwiliwyd i'r safleoedd canoloesol posibl ac i ba raddau yr effeithiodd y gwaith adeiladu ar safle'r cais Mae'n ymddangos bod rhywfaint o aflonyddwch yn debygol, yn ogystal ag ar gyfer cyfleustodau sy'n croesi'r safle.

Gan hynny, mae gan safle'r cais botensial ar gyfer gweddillion archeolegol canoloesol a cynhanesyddol, ond nid yw'r gweddillion hyn yn debygol o fod yn fwy nag o arwyddocâd lleol ac mae'n bosibl bod gwaith adeiladu blaenorol wedi'u difrodi. Gan y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ragor o golli neu ddifrod i unrhyw archeoleg sy'n bresennol, dylid rhoi mesurau lliniaru priodol ar waith i gofnodi unrhyw olion yr effeithir arnynt.

Yn seiliedig ar yr uchod, ac yn un unol â Pholisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2016) a TAN 24: Yr amgylchedd hanesyddol, argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio ei gwneud yn ofynnol y cymerir camau lliniaru priodol yn cael eu cymryd, os rhoddir caniatâd cynllunio. Awgrymir y geiriad amod canlynol i sicrhau cynllun gwaith o'r fath:

- (Ni chaiff unrhyw ddatblygu (gan gynnwys stripio'r pridd uchaf neu waith sylfaen arall) ei wneud hyd nes bod manyleb am raglen o waith archeolegol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio. Caiff y datblygu ei wneud a'r holl waith archeolegol ei gwblhau yn union unol â'r manylion cymeradwy.

- Caiff adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol yn ôl amod (a), ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Adran Iechyd yr Amgylchedd - Dim gwrthwynebiad na sylwadau, yn amodol ar amodau diogelu safonol a nodiadau cynghori.

Adran Datblygu Economaidd a Thwristiaeth -Dim gwrthwynebiad yn amodol ar dirlunio/sgrinio gweledol sylweddol ar y safle, a
trefniadau monitro a rheoli digonol parhaus ar y safle sy'n lleoli unrhyw effeithiau

[3] Deddf yr Amgylchedd (Cymru), 2016

negyddol ar yr economi, cymuned ac amgylchedd lleol

Yn ogystal, nodir yr ymgynghorwyd ag Adran Rheoli Gwastraff y Cyngor mewn perthynas â'r cais hwn ond ni ddarparwyd unrhyw ymateb.

Teithio ymlaen – Mae'n bwysig ffensio pob plot er mwyn cael preifatrwydd/atal difrod. Argymhellir bod man chwarae glaswelltog, ar wahân i'r fynedfa, yn cael ei ddarparu er mwyn rhoi lle diogel i blant chwarae. Dylid darparu rhifau cofrestru ceir a chymryd blaendal.

Nodyn y swyddog – o ran y ffensys, ystyrir na fyddai hyn o fudd cyffredinol i'r safle ac y byddai'n atal hyblygrwydd y cynllun yn y dyfodol. O ran ardal i blant gael chwarae, nodir hyn, fodd bynnag, a fyddai'n golygu bod angen ailgynllunio'r cynllun a fyddai'n ymestyn y tu hwnt i gyrraedd asesiad y cais hwn (er yr argymhellir nodyn cynghori i'r ymgeisydd ar y mater hwn). Nid yw materion eraill, rhifau cofrestru ceir a blaendaliadau yn ystyriaethau sylweddol ac ni ellir eu gorfodi neu eu rheoli.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

25/07/2016-Penderfynodd y Bwrdd Gweithredol *"y dylai'r Cyngor Sir gynnal ymchwiliad pellach i safle 1, stribed o dir rhwng A55/A5 rhwng Llanfairpwll a Chroesffordd y Star i gadarnhau addasrwydd mewn perthynas ag asesiad pellach o unrhyw ddiogelwch neu risgiau technegol a berir gan y safle, ac ystyried a all dyluniad y safle ddatrys y problemau hyn."*

- Roedd y penderfyniad hwn yn cynnwys penodi ymgynghorydd priodol er mwyn paratoi dyluniad y safle a cheisiadau cynllunio dilynol.

19/12/2016 – Paratôdd Pennaeth y Gwasanaethau Tai adroddiad i'r Bwrdd Gweithredol i roi diweddariad ar gynnydd, yn dilyn penderfyniad 25/07/2016. Amlinellodd y diweddariad yr ymrwymiad i'r broses dendro a dewis yr ymgynghorydd perthnasol.

14/02/2017 – Paratôdd Pennaeth y Gwasanaethau Tai adroddiad i'r Bwrdd Gweithredol i ddarparu adroddiad cynnydd pellach ar baratoi gwahanol ddogfennau technegol ategol a oedd yn ategu'r cais cynllunio.

18/09/2017 – Penderfynodd y Bwrdd Gweithredol i awdurdodi swyddogion i symud ymlaen i gyflwyno cais cynllunio manwl mewn perthynas â man aros dros dro yn Star (h.y. y safle) yn ogystal â chais ar wahân ar gyfer safle preswyl parhaol ym Mhenhesgyn .

Yn arbennig ar adeg y cynnig hwn, nododd yr adroddiad:

“Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn gosod dyletswydd ar Awdurdodau Lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr lle mae angen wedi'i nodi. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr hefyd yn cryfhau'r gofyn bod awdurdodau lleol yn adnabod ac yn darparu ar gyfer digon o safleoedd priodol yn eu Cynlluniau Datblygu Lleol.

Cynhyrchwyd dogfen o’r enw Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr Ynys Môn a Gwynedd 2016 (yr Asesiad) ar y cyd rhwng Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd yn ystod hydref 2015 sy’n diweddaru'r Asesiad blaenorol ar gyfer Gogledd-orllewin Cymru a gyhoeddwyd yn 2013. Cymeradwywyd y GTAA gan Bwyllgor Gweithredol Ynys Môn ar 8 Chwefror 2016, a nododd yr angen am y canlynol ar Ynys Môn:

- Safle preswyl parhaol i fodloni anghenion y Teithwyr Newydd sy’n deillio o'r safle anawdurdodedig a oddefir yn Ffordd Pentraeth (pedair llain)
- Dau safle i’w defnyddio fel Mannau Aros Dros Dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr ar hyd yr A55 ar Ynys Môn, un yn ardal Caergybi ac un yng nghanol yr Ynys.

Os caiff ei hadeiladu, bydd darparu safle preswyl parhaol ym Mhenesgyn a man aros dros dro yn Star yn galluogi'r Cyngor i gymryd camau gorfodi priodol i fynd i'r afael â gwersylloedd diawdurdod mewn mannau eraill ar yr Ynys. Er enghraifft, efallai fod yr Aelodau'n ymwybodol bod Ystâd Ddiwydiannol Mona wedi cael ei defnyddio gan y gymuned Sipsiwn a theithio fel gwersyll

diawdurdod yn rheolaidd dros nifer o flynyddoedd. Yn hanesyddol, mae diffyg cyfleusterau awdurdodedig eraill wedi cyfyngu ar y pwerau gorfodi sydd ar gael yn rhesymol i'r Cyngor.

Bydd strategaeth rheoli safle yn rhan o unrhyw gais ffurfiol yn y dyfodol am ganiatâd cynllunio a fydd yn nodi telerau ac amodau ar gyfer defnydd parhaol a dros dro o'r safleoedd. "

At hynny, dywedodd yr adroddiad:

"Mae safle Star wedi'i nodi gan CSYM fel y lleoliad mwyaf priodol ar gyfer man aros dros dro ar gyfer y gymuned Sipsiwn a Theithwyr yn dilyn proses dewis safle ac ymgynghoriad cyhoeddus a gynhaliwyd gan CSYM yn 2016. Roedd y safle gwreiddiol a ddewiswyd gan CSYM yn cwmpasu tri darn o dir mewn perchnogaeth breifat sydd rhwng yr A55 a'r A5 i'r de o bentref Star.

Cynhaliwyd arfarniadau safle a thechnegol cyffredinol gan Capita Real Estate and Infrastructure ym mis Tachwedd a Rhagfyr 2016; cyflwynwyd adroddiadau i'r Bwrdd Gweithredol ym mis Chwefror 2017 a'u cyhoeddi ar wefan y Cyngor. Y nod wrth gynnal yr arfarniadau technegol oedd canfod a oedd unrhyw resymau neu gyfyngiadau technegol a allai atal y safle rhag bod yn addas i'w feddiannu fel safle dros dro i deithwyr. Yn ogystal â'r arfarniadau technegol penodol, ystyriwyd hefyd ystyriaethau mwy cyffredinol megis maint y safle, mynediad a nodweddion ffisegol eraill.

Canfuwyd bod y safle arfaethedig dros dro i deithwyr yn dderbyniol o ran cynllunio gan ystyried nifer yr asesiadau technegol a gynhaliwyd yn arbennig ansawdd yr aer, sŵn, ecoleg ac asesiad o berygl llifogydd. O ganlyniad, mae'r dyluniad a'r cynllun wedi'u datblygu'n fanwl er mwyn paratoi ar gyfer cyflwyno cais cynllunio. "

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyrir mai'r isod yw'r prif ystyriaethau cynllunio ynghylch yr achos hwn. Y man cychwyn yw'r CDLl ac asesiad yn erbyn polisïau allweddol a pholisïau cynllunio cenedlaethol, fel y nodir isod.

Egwyddor y Datblygiad

Mae polisi Cenedlaethol (PCC) a lleol (CDLl) yn cydnabod bod gan Sipsiwn a Theithwyr anghenion llety penodol, a dylid nodi'r anghenion hynny drwy asesiad o anghenion a galw am dai.

Mae'r ddarpariaeth polisi genedlaethol yn deillio o'r gofynion a nodir yn Neddf Tai (Cymru) 2014 (y Ddeddf Tai), sy'n gosod dyletswydd gyfreithiol ar awdurdodau lleol i sicrhau bod anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr yn cael eu hasesu'n briodol a bod yr angen a nodwyd am leiniau yn cael ei fodloni, yn unol ag adran 101 (1),

"Mae'n rhaid i awdurdod tai lleol, ym mhob cyfnod adolygu, gynnal asesiad o anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr sy'n byw neu'n ymgynnull yn ei ardal."

"Mae PCC yn dilyn o'r Ddeddf Tai drwy gadarnhau'r gofyniad bod yn rhaid i anghenion llety a pholisïau cynllunio cysylltiedig gael eu nodi a'u cynnwys mewn cynlluniau datblygu. Parthed â hyn, mae PCC, paragraff 9.2.21 yn dweud,

"Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol asesu ***anghenion llety teuluoedd Sipsiwn.*** *Mae'n bwysig felly bod gan awdurdodau cynllunio lleol bolisïau ar gyfer darparu safleoedd Sipsiwn yn eu cynlluniau datblygu. Wrth lunio polisïau, dylai awdurdodau cynllunio lleol ymgynghori â darparwyr tai cymdeithasol, cynrychiolwyr Sipsiwn a Theithwyr a thirfeddianwyr mewn ardaloedd sy'n debygol o fod yn briodol ar gyfer safleoedd Sipsiwn, yn unol â'u Cynllun Cynnwys Cymunedau".*

Yn ychwanegol at y Ddeddf Tai a PCC, mae Llywodraeth Cymru wedi cynhyrchu'r Cynllun Galluogi Sipsiwn Roma a Theithwyr, 2018 (gan ddisodli'r fframwaith teithio at ddyfodol gwell ar gyfer gweithredu a'r cynllun cyflawni, 2011). Diben y cynllun hwn yw darparu strategaeth benodol sy'n ceisio gwella'r canlyniadau ar gyfer cymunedau Sipsiwn a Theithwyr (yn ogystal â'r gymuned Roma). Er y nodir nad yw'r ddogfen hon yn ddogfen gynllunio, a'i bod felly'n canolbwyntio ar nifer o faterion nad ydynt yn ymwneud â chynllunio, mae ystyriaethau materol perthnasol yn dal i gael eu hystyried, gan gynnwys:

- Gofyniad i sicrhau y canolbwyntir ar sicrhau bod digon o safleoedd preswyl a thramwy Sipsiwn a Theithwyr sy'n briodol yn ddiwylliannol yn cael eu creu yng Nghymru;
- Cam gweithredu i sicrhau bod digon o leiniau'n cael eu darparu i ddiwallu'r anghenion a nodwyd (sef Sipsiwn a Theithwyr) ledled Cymru a fydd yn arwain at Lywodraeth Cymru yn craffu ar Asesiadau o Lety Sipsiwn a Theithwyr er mwyn sicrhau eu bod yn gadarn, ac er mwyn monitro awdurdodau lleol bob blwyddyn i sicrhau bod digon o leiniau ar gael; a
- Cam gweithredu i sicrhau bod awdurdodau lleol yn cael cymorth i ddatblygu rhwydwaith o safleoedd Pontio ledled Cymru i hwyluso ffordd o fyw nomadaidd y Sipsi a'r Teithiwr.

Mae Cylchlythyr 005/2018 yn darparu'r fframwaith cyffredinol y gall y system gynllunio yng Nghymru ei ddarparu ar gyfer y gymuned Sipsiwn a Theithwyr. Mewn perthynas ag ardaloedd atal dros dro, mae'r Cylchlythyr yn darparu canllawiau clir, fel a ganlyn:

"Pan fydd awdurdod lleol yn cael profiad o wersylloedd anawdurdodedig oherwydd bod Sipsiwn a Theithwyr yn 'pasio trwy' ardal ac nad oes gan yr awdurdod gyflenwad digonol o leiniau pontio, gellid nodi mannau aros dros dro ar gyfer meddiannaeth tymor byr. Mae mannau aros dros dro yn helpu i leihau gwersylloedd anawdurdodedig gan atal materion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol tra'n hwyluso ffordd draddodiadol o fyw Sipsiwn a Theithwyr. Rhaid i fannau aros dros dro ddarparu ar gyfer gwaredu gwastraff, cyflenwi dŵr a glanweithdra o leiaf. Fodd bynnag, mae mannau aros dros dro yn ateb tymor byr yn unig, yn hytrach nag un hirdymor. Nid ydynt yn dynodiadau cynllunio ac ni ddylid mynd i'r afael â hwy drwy bolisïau dyrannu defnydd tir mewn cynlluniau datblygu."

O ran y datganiad hwn, nodir bod y Cyngor Sir wedi dilyn y safbwynt polisi cenedlaethol i'r graddau eu bod wedi nodi'r angen i ddarparu mannau aros dros dro i fynd i'r afael â mater parhaus ar yr Ynys yn ymwneud â gwersylloedd diawdurdod. Aed i'r afael â'r mater hwn drwy'r GTAA, sydd yn ei dro wedi arwain at ddewis y safle hwn. At hynny, mae'r Cyngor hefyd yn cydnabod bod mannau aros dros dro yn fesurau dros dro yn rhinwedd y ffaith nad ydynt wedi'u cynnwys ar gyfer polisïau dethol ar safleoedd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Yn ogystal â hynny, ystyrir bod y cyfleusterau a ddarperir o fewn y datblygiad arfaethedig yn gyson â'r datganiad hwn, yn ogystal â'r cyngor arall a geir yn y Cylchlythyr.

Yn ogystal â'r safbwynt polisi cenedlaethol, mae'r polisi lleol a gynhwysir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol fel a ganlyn:

Mae polisi TAI 8 yn ceisio hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod datblygiadau newydd yn cyfrannu at gymysgedd cydnaws o dai, gan gyfeirio at yr angen i wneud darpariaeth ar gyfer anghenion tai penodol, sy'n cynnwys llety i Sipsiwn a Theithwyr.

Mae maen prawf 1 Polisi TAI 19 yn ei gwneud yn ofynnol sefydlu angen llety ar gyfer lleiniau Sipsiwn a Theithwyr. Yn seiliedig ar ganlyniadau'r asesiad anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr diweddaraf a gynhaliwyd ar y cyd â Chyngor Gwynedd yn 2016, mae Cyngor Sir Ynys Môn o'r farn bod angen safleoedd i letya mannau aros dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr. Ar ben hynny, mae Llywodraeth Cymru wedi dod i'r casgliad bod Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr (GTAA) yn darparu asesiad rhesymol o'r angen presennol ac yn y dyfodol am lety i Sipsiwn a Theithwyr ar Ynys Môn (a Gwynedd).

Mae maen prawf 3 yn ei gwneud yn ofynnol ystyried a ellir lleoli'r lleiniau arfaethedig ar safle awdurdodedig sy'n bodoli eisoes. Gan nad oes safleoedd awdurdodedig ar yr ynys ar hyn o bryd, cafodd safleoedd amgen eu hystyried a'u diystyru oherwydd diffyg addasrwydd, cyn nodi'r safle arfaethedig. Wrth adolygu addasrwydd y safle arfaethedig, barnwyd y gallai mannau aros dros dro penodol gyflawni swyddogaeth werthfawr o ran darparu llety i deuluoedd sy'n ymweld, a lleihau creu gwersylloedd diawdurdod. Dyma safbwynt a gefnogwyd ymhellach yng Nghylchlythyr 005/2018 'Cynllunio ar gyfer safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Sioeau'.

Ar sail yr hyn uchod, ystyrir bod digon o dystiolaeth o safbwynt polisi cenedlaethol a lleol i gefnogi egwyddor y datblygiad hwn. Yn genedlaethol, mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i sicrhau bod awdurdodau lleol yn nodi ac yn darparu safleoedd priodol sy'n addas ar gyfer llety Sipsiwn a

Theithwyr, a thrwy'r GTAA, mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi bodloni ei rwymedigaethau, sydd, yn ei dro, wedi arwain at hyrwyddo'r safle hwn yn unol â pholisi, canllawiau a Chyngor Cenedlaethol.

Caiff derbynioldeb pellach y datblygiad, y tu hwnt i'w egwyddor, ei ystyried yn fanwl isod.

Lleoliad y Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r safle arfaethedig yn y cefn gwlad, gan ei fod y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ynglŷn â hyn, mae Cylchlythyr 005/2018 'Cynllunio ar gyfer Sipsiwn, Teithwyr a Siewmyn yn dweud:

"Gellir rhoi caniatâd i ddatblygu safleoedd Sipsiwn a Theithwyr y tu allan i ffiniau'r anheddiad yn amodol ar feini prawf cynaliadwyedd a nodir yn y polisi cynllunio cenedlaethol os nad oes unrhyw safleoedd realistig, addas ar gael o fewn neu gerllaw ffiniau'r anheddiad i letya Sipsiwn a Theithwyr."

Yn ganolog i ystyried addasrwydd lleoliadol ar gyfer unrhyw ddatblygiad penodol mae angen cydymffurfio â Pholisi PS 5. Yn y polisi hwn nodir yr angen i gyflawni datblygu cynaliadwy, y mae ei egwyddorion yn cynnwys hyrwyddo defnyddio tir a seilwaith yn effeithiol, lleihau'r angen am deithio gan drafnidiaeth breifat, a rheoli'r perygl o lifogydd.

Gan adlewyrchu polisi cynllunio cenedlaethol, mae Policy PCYFF 1 yn ceisio rheoli datblygiad newydd yn y cefn gwlad agored. Mae'n arwain datblygiadau newydd priodol i safleoedd o fewn ffiniau datblygu, ond mae hefyd yn cydnabod y gall rhai defnyddiau tir fod yn briodol ar safleoedd y tu allan i ffiniau datblygu neu fod angen lleoliad cefn gwlad arnynt. Mae'n nodi'r angen am gynigion ar gyfer datblygu ar safleoedd y tu allan i ffiniau datblygu er mwyn dangos eu bod yn cydymffurfio â pholisïau eraill yn y cynllun neu fod lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae polisi TAI 19 yn cefnogi rhyddhau tir i ddarparu lleiniau i Sipsiwn a Theithwyr mewn lleoliadau na fyddent fel arfer yn cael eu rhyddhau i'w datblygu at ddibenion preswyl ac mae'n rhestru 10 maen prawf y mae'n rhaid eu dilyn:

1. Nodir bod angen llety ar leiniau Sipsiwn a Theithwyr;
2. Lle y bo'n bosibl, bydd y safle yn rhesymol o agos at wasanaethau a chyfleusterau lleol;
3. Ni ellir ei gynnal ar safle awdurdodedig;
4. Nid yw ffactorau amgylcheddol, gan gynnwys sefydlogrwydd y ddaear, tir halogedig, ac agosrwydd at leoliadau peryglus, yn gwneud y safle'n amhriodol ar gyfer datblygiad preswyl oni bai bod y mesurau lliniaru yn bosibl ac yn gymesur;
5. Gellir ei wasanaethu gyda dŵr, trydan a rheoli gwastraff;
6. Lle y bo'n briodol, mae safonau a dyluniad y datblygiad yn dangos bod sylw dyledus wedi'i roi i Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 a chanllaw arfer da Llywodraeth Cymru o ran dylunio safleoedd Sipsiwn-Teithwyr yng Nghymru;
7. Ni fyddai unrhyw effaith afresymol ar gymeriad a golwg yr ardaloedd cyfagos gan gynnwys yr effaith ar amwynder preswyl y meddianwyr cyfagos neu amodau gweithredu'r busnesau presennol;
8. Nid oes unrhyw effeithiau andwyol ar ardaloedd sydd wedi'u dynodi fel rhai o bwysigrwydd rhyngwladol neu genedlaethol ar gyfer bioamrywiaeth a thirwedd;
9. Bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth y lleiniau i Sipsiwn a Theithwyr; ac
10. Nad yw datblygiad sy'n agored iawn i niwed wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2.

Nodwyd bod nifer fawr o wrthwynebiadau gan y cyhoedd i'r datblygiad arfaethedig wedi codi mater o ran cydymffurfio â TAI19, yn benodol o ran meini prawf 2, 4, 6, 7, 8 a 10. Fel yr amlinellwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, byddai'r asesiad polisi hwn yn mynd i'r afael ag ystyried y pwyntiau gwrthwynebu hyn.

Ystyrir bod polisi TAI 19 yn darparu'r meini prawf sylfaenol wrth ystyried addasrwydd safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac felly rhoddir ystyriaeth haeddiannol iddynt yn y broses o wneud penderfyniadau, yn enwedig mewn perthynas ag addasrwydd lleoliad y safle .

O ran pob un o feini prawf y polisi, yr ystyriwyd y datblygiad yn eu herbyn, darperir y sylwadau canlynol:

1. Nododd asesiad anghenion llety Sipsiwn a Theithwyr Ynys Môn a Gwynedd 2016 (GTAA) fod angen defnyddio safleoedd fel mannau aros dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr ar hyd y A55 ar Ynys Môn, un yn ardal Caergybi ac un yng nghanol yr Ynys. Nododd y GTAA hefyd fod y safle hwn yn lleoliad posibl a fyddai'n caniatáu ar gyfer cymryd camau gorfodi yn erbyn gwersylloedd diawdurdod, gan sicrhau na fyddai dadleoli'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr o safleoedd diawdurdod yn digwydd heb ddewis arall, a gwneud darpariaeth awdurdodedig. Mae'r GTAA wedi'i gefnogi gan Lywodraeth Cymru ac mae ei ganfyddiadau yn cyd-fynd â gofynion polisi cenedlaethol ac yn ymestyn o'r Ddeddf Tai i'r Cynllun Galluogi Sipsiwn, Roma a Theithwyr, 2018 ac i'r gyfundrefn gynllunio drwy PCC.
2. Er y cydnabyddir bod y safle yn cael ei symud yn gorfforol o'r cyfleusterau a'r gwasanaethau agosaf a ddarperir yn Llanfairpwll (yn ogystal â Gaerwen i'r cyfeiriad arall), ystyrir, serch hynny, fod hyn yn cael ei liniaru yn rhinwedd lleoliad y safle yn union gyfagos i arhosfan bysiau sy'n darparu mynediad parod ar drafnidiaeth gyhoeddus i wasanaethau a chyfleusterau yn Llanfairpwll a Gaerwen; mae'r ddwy ohonynt o fewn amser teithio rhesymol. Caiff y ddau anheddiad eu nodi fel canolfannau gwasanaethau lleol ym mholisi PS 17 (Strategaeth Aneddiadau), ac felly maent yn cynnig ystod o gyfleusterau a gwasanaethau y gallai meddianwyr y safle arfaethedig gael mynediad iddynt yn ystod eu harhosiad dros dro ar y safle.
3. Nid oes safleoedd awdurdodedig ar Ynys Môn ar hyn o bryd ac o ystyried hyn ni ellir bodloni unrhyw ddarpariaeth amgen o'r fath.
4. Nid oes unrhyw ffactorau amgylcheddol a fyddai'n atal datblygu a defnyddio'r safle hwn i gynnal man aros at ddefnydd Sipsiwn a Theithwyr.
5. Gall y gofynion sylfaenol a amlinellir o dan y polisi ddarparu gwasanaeth digonol ar gyfer y safle ac mae'r ymgeisydd wedi dangos y bydd y gwasanaethau hyn yn cael eu darparu o fewn y datblygiad arfaethedig.
6. O ran y maen prawf hwn, nodir yn gyntaf fod Llywodraeth Cymru Canllaw ar Arferion Da o ran Dylunio Safleoedd Sipsiwn-Teithwyr yng Nghymru wedi cael ei olynu gan Lywodraeth Cymru Dylunio Canllawiau Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr Mai 2015, ers cyhoeddi'r CDLl. Gan ddefnyddio'r canllaw wedi'i ddiweddaru, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig wedi'i gynllunio i fodloni'r safonau a amlinellir yn y canllaw ar gyfer mannau aros dros dro ac felly mae'r datblygiad yn bodloni gofynion polisi yn hyn o beth.
7. Cydnabyddir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar yr ardal leol, yn rhinwedd y ffaith ei fod yn cael ei leoli mewn ardal o gefn gwlad agored sydd heb ei datblygu ar hyn o bryd. Er gwaethaf hyn, mae'r effaith wedi'i chynnwys yn y gymdogaeth ac ni thybir y bydd effaith weledol neu amwynder sylweddol yn cael ei chreu i'r anheddiad agosaf (Star) oherwydd bod yr A55 yn ei gwahanu'n ffisegol oddi wrth y safle. At hynny mae'r eiddo preswyl agosaf wedi'i leoli tua 70m i ffwrdd ac mae eto wedi'i wahanu'n gorfforol a pheidir ei gynnwys yn y safle gan yr A55 - ystyrir bod pellter hwn, a phresenoldeb ffordd ddeuol Gogledd Cymru yn arwyddocaol o ran lliniaru effeithiau posibl a allai fodoli rhwng yr anheddiad presennol a'r datblygiad arfaethedig ac fe'i nodir fel un o'r ffactorau penderfyniadol yn y detholiad cychwynnol o'r safle hwn. Ar ben hynny, mae lleoliad y safle tua 100 m o'r tir a feddiennir gan y busnes agosaf (Peninsula Windows) ar groesffordd Star ac ni thybir bod unrhyw wrthdaro posibl rhwng y datblygiad arfaethedig a'r safle hwn a fyddai'n effeithio ar weithgareddau gweithredol y busnes.
8. Nid yw'r safle ei hun wedi'i leoli mewn ardal a ddynodwyd fel un sydd o bwysigrwydd rhyngwladol neu genedlaethol ar gyfer bioamrywiaeth a thirwedd, ac nid yw wedi'i chynnwys yn y rhestr o safleoedd cofrestredig o dan Atodiad 7 y CDLl.
9. Yn gynwysedig yn y Cynllun Rheoli Safle a gyflwynwyd, mae'r ymgeisydd wedi nodi y bydd y Cyngor (Gwasanaethau Tai) yn cymryd rheolaeth dros reoli'r safle o ddydd i ddydd. Ystyrir bod hwn yn drefniant addas a fydd, o'i gymharu â menter breifat, yn gallu rheoli'r ffordd y rheolir y safle yn briodol er budd y meddianwyr, y cymunedau lleol o gwmpas, a'r cyhoedd yn gyffredinol. At hynny, o fewn y cynllun rheoli safle, nodwyd y bydd rheolwr safle yn cael ei benodi y mae ei gyfrifoldebau'n cynnwys - ymysg pethau eraill - preswylwyr sy'n mewngofnodi ac yn allgofnodi. Unwaith eto, ystyrir bod hyn yn ddigon i reoli'r safle yn effeithiol a byddai'n sicrhau y cedwir meddiannaeth y caeau ar gyfer y gymuned Sipsiwn a Theithwyr yn unig.

10. Mae'n werth nodi bod y gwrthwynebwyr wedi tynnu sylw at y ffaith bod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n bennaf mewn parth perygl llifogydd C1 (ardaloedd o'r gorlifdir sy'n cael eu datblygu a'u gwasanaethu gan seilwaith sylweddol, gan gynnwys amddiffynfeydd rhag llifogydd.) gydag ardaloedd bach o'r safle o fewn parth C2 (Ardaloedd o'r gorlifdir heb seilwaith amddiffynnol sylweddol rhag llifogydd). Mae gwrthwynebwyr o'r farn bod y tresmasu hwn i mewn i barth C2 yn fethiant polisi sylfaenol o dan TAI 19 ac felly dylai arwain at wrthod y cais hwn. Yn hyn o beth, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad o ganlyniadau llifogydd (Capita. Diwygiad FCA 003. 25 Mehefin 2018). Yn yr asesiad hwn, yr ystyrir ei fod yn bodloni'r gofynion a'r methodolegau a amlinellir yn TAN 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd, 2004, penderfynwyd bod y safle mewn gwirionedd wedi'i leoli ym Mharth Llifogydd 1 CNC/ Parth Llifogydd A TAN 15 (ystyrir nad oes fawr ddim risg o lifogydd afonol na llanwol/arfordirol.). Mae'r adroddiad hwn, ei gynnwys a'i ganfyddiadau, wedi'u hadolygu gan CNC sy'n cytuno â'i gasgliadau a'i argymhellion a'r safbwynt cefnogi a ddangoswyd gan yr ymgeisydd mewn perthynas â'r parth llifogydd. O ystyried hyn, nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn parth C2 ac felly mae'n cydymffurfio â meini prawf y polisi.

Yn ogystal â'r meini prawf a restrir uchod, nid oes gofyniad o fewn polisi TAI 19 i safle ar gyfer mannau aros dros dro gael ei leoli o fewn ffiniau datblygu. At hynny, nid yw polisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol yn eithrio safleoedd y tu allan i aneddiadau ar gyfer darparu lleiniau i Sipsiwn a Theithwyr.

Rhoddwyd ystyriaeth i gynnwys y llythyrau gwrthwynebu mewn perthynas â'r meini prawf polisi hyn, ond yn yr achos hwn nid ystyrir bod y pwyntiau a godwyd yn dadlau'n ddigon ac yn ddiamwys yn erbyn cydymffurfio â'r polisi.

Hefyd, mae'n bwysig ystyried y sylwadau a godwyd gan Bangor Back Lane Residents Association a Travelling Ahead wrth ystyried y polisi hwn. Yn hyn o beth, mae'r ddau grŵp cymunedol yn codi pryderon ynglŷn â'r cynllun a'r cyfleusterau a ddarperir o fewn y safle; tra'n mynegi angen am safleoedd tramwy dros fannau aros dros dro. Er yr ystyrir bod y sylwadau hyn yn ddilys ac y dylid eu cymryd o ddifrif fel dynodwr barn y gymuned Sipsiwn a Theithwyr, er hynny, credir mai diben y cais hwn yw asesu'r addasrwydd am fan stopio dros dro ac nid safle tramwy. O ystyried hyn, ac o gofio'r angen a nodwyd am fan aros dros dro o fewn y GTAA, yn ogystal â'r cyfleusterau, y cynllun a dyluniad y safle sy'n cydymffurfio â gofynion Canllawiau Dylunio Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr Llywodraeth Cymru Mai 2015 (maen prawf 6) mae'r datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried yn dderbyniol o dan bolisi TAI 19.

Tirwedd a Gweledol:

Mae polisi PS 19 yn ceisio diogelu ac, lle y bo'n briodol, gwella'r amgylchedd naturiol, gan adlewyrchu pwysigrwydd amgylcheddol dynodiadau statudol rhyngwladol a chenedlaethol, o'u cymharu â dynodiadau lleol statudol ac anstatudol. Nid yw'r safle arfaethedig o fewn yr AHNE nac Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r safle yn gorwedd o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 12: Dwyrain Canolbarth Sir Fôn. Disgrifir ansawdd coridor yr A55 fel isel. Mae'r safle ei hun yn anhynod. Fe'i cynhwysir o fewn ffiniau'r A55 a'r A5. Mae Star i'r gogledd o'r A55 ac fe'i dosberthir fel Clwstwr ym Mholisi PS 17. Mae nifer o eiddo masnachol yn gorwedd ar yr A5 i'r gorllewin o'r safle. Oherwydd cyfyngiant y safle rhwng dwy briffordd fawr, ei agosrwydd at Star a datblygiadau eraill ar hyd yr A5 yn ogystal â'r brif reilffordd sy'n rhedeg i'r de o'r A5, mae'n rhesymol dod i'r casgliad fod tresmasiad y safle arfaethedig i gefn gwlad yn gyfyngedig. Nodir o'r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad y cedwir rhywfaint o'r llystyfiant presennol, bod yno eisoes blannu priffordd aeddfed i'r gogledd orllewin o'r safle, a chynigir gwrych bytholwyrdd ar hyd y ffin ddeheuol. Nodir hefyd fod lliw arfaethedig y ffens acwstig wedi'i ddewis er mwyn helpu i leihau effaith yr agwedd hon ar y datblygiad a defnyddir porfa wedi'i hatgyfnerthu yn y brif ardal gylchredeg. Mae'r cynllunio priffyrdd presennol hefyd yn helpu i sgrinio'r datblygiad o Star. Nid yw'n ofynnol i safleoedd gael eu sgrinio'n gyfan gwbl o'r golwg. Y nod yw ceisio sicrhau eu bod yn cael digon o dirlunio yn hytrach na'u hynysu.

Mae polisi PCYFF 4 yn ei gwneud yn ofynnol i geisiadau ddangos ystyriaeth briodol i asesiadau cymeriad tirwedd ac elfennau eraill sy'n gysylltiedig â cheisio sicrhau bod datblygiad newydd yn cael ei integreiddio'n dda yn yr ardal o'i gwmpas er gwaethaf y newid anochel i gymeriad a golwg y

safle o gae nas defnyddiwyd i ardal ddatblygedig swydd wedi'i llenwi â lloriau caled ac ati ac am gyfnodau byr gan garafanau.

Yn hyn o beth, mae'r awdurdod cynllunio wedi ymgynghori â Swyddog Tirlunio'r Cyngor, sydd wedi ystyried canfyddiadau'r arfarniad tirwedd a gweledol a gyflwynwyd ac nad yw wedi cynnig unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ar sail potensial effaith ar y dirwedd.

O ystyried hyn, ystyrir bod y dyluniad a'r cynllun arfaethedig wedi cymryd i ystyriaeth yn briodol safbwyntiau lleol a sgrinio naturiol, fel y cynghorir o fewn y disgrifiad o gymeriad y dirwedd yn ogystal â PCYFF 4. At hynny, mae'r mesurau lliniaru arfaethedig yn ceisio integreiddio'r datblygiad arfaethedig ymhellach i'r safle.

Nododd Swyddog Tirlunio'r Cyngor mai'r rhwystr acwstig yw'r rhan fwyaf amlwg o'r datblygiad a hefyd bod effaith weledol yr elfen hon yn cael ei hystyried yn yr LVA a bod yr effaith yn niwtral/yn fach yn seiliedig ar sensitifrwydd y derbynnydd.

Yn benodol, mae'r LVA yn canfod y rhagwelir y bydd yr effeithiau ar eu mwyaf o fan gwylio statig yn Star, fodd bynnag mae hon yn olygfa eang ac felly er y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ymyrraeth weladwy o fewn y dirwedd, byddai hefyd yn nodwedd fach o'r olygfa. Mae golygfeydd eraill o'r A55 yn fyr ac yn fwy amgaeedig, yn enwedig wrth deithio i'r gorllewin.

Ar sail y Rhagair, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni polisi PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod ystyriaeth briodol wedi'i rhoi i gymeriad y dirwedd a bod mesurau lliniaru priodol wedi'u cynnwys i wrthbwyso unrhyw effeithiau gweledol posibl ar yr ACT .

Traffig a Chludiant:

Mae polisi TRA 4 yn gofyn bod y datblygiad yn osgoi niwed andwyol i ddefnydd diogel ac effeithiol y priffyrdd. Bwriad mannau aros dros dro yw darparu llety ar sail tymor byr i Sipsiwn a Theithwyr wrth deithio a defnyddio'r safle i ddarparu llety o'r fath na fyddai'n ymestyn teithiau hirbell i ffwrdd o'r prif rwydwaith ffyrdd i rwydwaith o lwybrau gwledig.

Mae'r datganiad cefnogi cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cynnig hwn yn tynnu sylw at rinweddau'r safle arfaethedig yn ogystal â manylion am y trefniadau mynediad, gan ddatgan *" Byddai pwynt mynediad diogel ar gyfer cerbydau newydd yn cael ei ddarparu ar gyfer y safle ar ei ffin ddeheuol, gan ddarparu mynediad uniongyrchol i'r A5." Derbyniwyd sefyllfa'r llain welededd ac amlygrwydd gan Adran Briffyrdd CSYM. Er mwyn gwneud y gyffordd yn fwy diogel ac er mwyn hwyluso mynediad o fewn y safle, darperir goleuadau ar y A5 a ger y blociau amwynder o fewn y safle."*

Er y cydnabyddir yn ddiamau fod yr A5 yn parhau i fod yn ffordd gyflym a phrysur, a bod hyn hefyd wedi achosi cryn dipyn o sylwadau gan aelodau o'r cyhoedd ar sail diogelwch traffig ffyrdd, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o ran ei effeithiau ar drafnidiaeth. Ystyrir bod y mynediad arfaethedig, y lleiniau gwelededd a rheolaeth y safle i gyd yn cyfuno i sicrhau bod unrhyw gerbydau sy'n troi i mewn ac allan o'r safle yn gwneud hynny mewn ffordd briodol sydd wedi ei rheoli'n ofalus gan darfu cyn lleied â phosibl ar y gerbytffordd. At hynny, yn sgil derbyn y trefniadau mynediad, y cynllun mynediad a'r lleiniau gwelededd arfaethedig gan yr awdurdod priffyrdd, ystyrir nad yw'r pwyntiau gwrthwynebu, er eu bod yn ddilys, yn drech na chydymffurfiaeth y datblygiad arfaethedig â'r CDLL.

Yn olaf, gan y bydd 10 llain, nodir hefyd nad ystyrir lefel y symudiadau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn yn arwyddocaol i'r fath raddau fel bod angen asesiad arall o'r effeithiau ar drafnidiaeth.

Amwynder:

Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn gofyn am ystyried effeithiau ar iechyd, diogelwch neu amwynder trigolion lleol, defnyddwyr eraill tir ac eiddo neu nodweddion y gymdogaeth oherwydd nifer o ffactorau a nodir yn y polisi, gan gynnwys sŵn a mygdarth. Mae Clwstwr Star wedi'i leoli ar ochr ogleddol yr A55 ac felly nid yw'r safle yn cyffinio ag anheddau yn uniongyrchol ac mae wedi'i wahanu'n ffisegol oddi wrth yr anheddiad cyfagos. Ar y sail hon, ystyrir ei bod yn rhesymol dod i'r

casgliad na fyddai'r gweithgarwch a gynhyrchir gan y defnydd arfaethedig, h.y. carafanau sy'n cyrraedd ac yn gadael a meddiannaeth dros dro ar y safle yn cael effaith andwyol ar amodau byw'r preswylwyr presennol yn Star. At hynny, mae graddfa arfaethedig y datblygiad, graddau'r gwahaniad rhwng anheddiad Star, adeiladau eraill a'r safle arfaethedig yn awgrymu na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn dominyddu'r aneddiadau presennol.

Yn ogystal â hynny, ystyrir bod y triniaethau arfaethedig i'r ffin (gan gynnwys ffensys a gwrychoedd), tirlunio meddal a rhwystr acwstig yn ddigonol i ddarparu dull amgylchu addas, yn ogystal â lefel briodol o breifatrwydd pan edrychir arno o'r A5 ond cydbwysir hyn ag angen i sicrhau nad yw'r safle'n teimlo fel gwersyll sydd wedi'i gau i ffwrdd i'r amgylchedd y tu allan. O ran effaith sŵn, ystyrir bod y rhwystr acwstig ar 3m o uchder yn ddigonol i fynd i'r afael ag effeithiau sŵn mewnol yn unol â TAN 11: Sŵn. Ar y pwynt hwn, fodd bynnag, ystyrir bod nifer o wrthwynebiadau yn trafod y methiant i fodloni meini prawf Sefydliad Iechyd y Byd o ran lefelau sŵn yn allanol. Er bod hyn yn cael ei nodi, a'i godi yn yr Adroddiad Asesiad Effaith Sŵn sy'n cyd-fynd â'r datblygiad arfaethedig, mae angen cydbwyso hyn hefyd â'r safbwynt polisi cyffredinol y dylai datblygiadau o'r fath gael eu lleoli ar lwybrau a ddefnyddir gan y gymuned Sipsiwn a Theithwyr er mwyn atal gwersylloedd diawdurdod eraill rhag ymddangos. O ystyried hyn, caiff yr effaith sŵn yn allanol ei lliniaru i ryw raddau gan y rhwystr acwstig, a chaiff yr effaith yn allanol - ac o dan argymhellion y WHO- ei hystyried yn dderbyniol, ar y cyfan.

Perygl Lifogydd:

Gan adlewyrchu polisi cenedlaethol, mae polisi PS 6 yn mynnu bod datblygiadau yn cael eu lleoli i ffwrdd o ardaloedd lle ceir perygl o lifogydd a'i nod yw lleihau'r perygl cyffredinol o lifogydd yn ardal y cynllun ac ardaloedd y tu allan iddo oni ellir dangos yn glir nad oes unrhyw risg neu y gall y risg eu rheoli. Nodir nad yw'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd C ac felly bod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt perygl llifogydd, at hynny nid yw CNC yn cynnig unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad arfaethedig ar y sail hon.

Ecoleg

Mae polisi strategol PS 19 yn ceisio rheoli datblygu er mwyn cadw a, lle y bo'n briodol, gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir yr ardal. Mae'r polisi yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion datblygu, wrth asesu cais cynllunio, *"ddiogelu neu wella bioamrywiaeth drwy rwydweithiau o seilwaith gwyrdd/Glas".* Ategir hyn ymhellach gan bolisi AMG 5, sy'n darparu meini prawf ar gyfer asesu effeithiau datblygiadau ar fioamrywiaeth.

Yn hyn o beth, nodir y byddai'r cynllun gosodiad cyffredinol a'r cynllun cynefin cam 1 yn dangos colled bioamrywiaeth gyffredinol ar y safle. Mewn achos o'r fath, mae polisi AMG 5 yn cynghori y gellir cefnogi datblygiad pan:

1. Nad oes unrhyw safleoedd boddhaol eraill ar gael ar gyfer y datblygiad;
2. Mae'r angen am y datblygiad yn gorbwyso pwysigrwydd y safle o ran cadwraeth natur leol; ac
3. y cynhwysir mesurau lliniaru neu iawndal priodol.

Yn seiliedig ar y 3 maen prawf hyn, ystyrir 1) nad oes unrhyw safleoedd amgen boddhaol eraill, fel y'u mynegwyd gan y GTAA, 2) yr angen am y datblygiad hwn er mwyn rheoli gwersylloedd anawdurdodedig drwy ddarparu cyfleuster aros awdurdodedig a fyddai'n gorbwyso cadwraeth natur leol yn yr ardal arbennig hon, a 3) mae'r cynnig yn cynnwys mesurau lliniaru fel y'u mynegir yn yr asesiad ecolegol a gyflwynwyd.

Er gwaethaf hyn, ac ar gyngor ymgynghorydd ecolegol y Cyngor, cytunir bod yn rhaid gwneud ymrwymiad cliriach i gamau lliniaru sy'n cynnwys creu cynefinoedd a sicrhau bod yr argymhellion yn Adran 7 yr adroddiad asesu yn cael eu rhoi ar waith. Yn yr achos hwn, ystyrir ei fod yn briodol mynd i'r afael â'r fath faterion fel amodau cynllunio gohiriol.

At hynny, mae'r adroddiad asesiad ecolegol a gyflwynwyd wedi nodi na nodwyd unrhyw gofnodion rhywogaethau a warchodir ar safle'r cais, ac mai gwerth cyfyngedig oedd i'r safle ar gyfer rhywogaethau a warchodir oherwydd y cynefin gwael ac oherwydd ei fod yn gymharol hynysu o'r

dirwedd ehangach yn rhinwedd ei leoliad rhwng ffyrdd yr A55 a'r A5. Yn ogystal, mae'r adroddiad ystlumod a gyflwynwyd yn dangos risg is i ystlumod.

O gofio hyn, nid ystyrir bod unrhyw effeithiau arwyddocaol ar rywogaethau a warchodir, a byddai hyn yn golygu bod angen asesiad pellach wrth benderfynu ar y cais hwn.

Yr Amgylchedd Hanesyddol

Nid yw'r safle datblygu yn cynnwys unrhyw ddynodiadau statudol y gallai'r datblygiad hwn effeithio arnynt. O ystyried hyn, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn amharu ar yr amgylchedd hanesyddol nac yn cael effaith andwyol fel arall. Nodir bod nifer o wrthwynebiadau'n cyfeirio at lwybr hanesyddol yr A5 yn y lleoliad hwn, ond nid yw'r llwybr hwn yn destun unrhyw ddynodiad statudol, na'n gynwysedig yn Atodiad 7: Atodlen o Safleoedd neu Ardaloedd Gwarchodedig y CDLl. At hynny, nid ystyrir bod y defnydd o'r A5 fel llwybr twristiaid i Gaergybi yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y datblygiad hwn.

Ystyriaeth yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod fframwaith ar gyfer awdurdodau lleol ledled Cymru i sicrhau'r ' egwyddor datblygu cynaliadwy' (diwallu anghenion y presennol heb gyfaddawdu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hunain anghenion) yn cael ei fodloni. Mae Adran 4 y Ddeddf yn rhoi ar waith nifer o nodau llesiant y mae'n rhaid i awdurdodau geisio eu cyflawni er mwyn bodloni'r awdurdod hwn. Mae'r nodau hyn yn cynnwys cyflawni 'Cymru o gymunedau cydlynus', sy'n cynnwys cymunedau deniadol, hyfyw, diogel sydd â chysylltiadau da, a 'Chymru o ddiwylliant bywiog ac iaith Gymraeg ffyniannus', sy'n cynnwys Cymdeithas sy'n hyrwyddo ac yn gwarchod diwylliant, treftadaeth a'r iaith Gymraeg.

Wrth asesu'r datblygiad arfaethedig, gwelwyd ei fod - i raddau llai neu fwy - yn bodloni ac nad yw'n gwrthdaro â nodau'r saith nod llesiant fel a ganlyn:

Cymru lewyrchus. Nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â'r nod hwn, sy'n chwilio am Gymdeithas arloesol, gynhyrchiol a charbon isel sy'n cydnabod terfynau amgylchedd byd-eang ac sydd felly'n defnyddio adnoddau'n effeithlon a chymesur.

Cymru gydnerth. Nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn achosi unrhyw wrthdaro arwyddocaol â'r amgylchedd naturiol a fyddai'n gwrthdaro â'r nod hwn.

Cymru iachach. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cefnogi nac yn gwrthdaro â'r nod hwn, sy'n ceisio hyrwyddo cymdeithas lle mae lles corfforol a meddyliol pobl yn cael ei uchafu.

Cymru sy'n fwy cyfartal. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cefnogi'r nod hwn yn uniongyrchol, sy'n ceisio hyrwyddo cymdeithas sy'n galluogi pobl i gyflawni eu potensial ni waeth beth fo'u cefndir neu eu hamgylchiadau.

Cymru o gymunedau cydlynus. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cyfle i ddarparu ateb dros dro dichonadwy i'r gymuned Sipsiwn a Theithwyr sy'n symud drwy'r Ynys, yn ogystal â chyflawni'r nod o greu amgylchedd saff a diogel ar gyfer y gymuned hon.

Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cefnogi nac yn gwrthdaro â'r nod hwn, sydd â'r nod o gymdeithas sy'n hyrwyddo ac yn gwarchod diwylliant, treftadaeth a'r iaith Gymraeg.

Cymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu'n gadarnhaol ar lefel gymdeithasol yn arbennig, sy'n cefnogi amcan y nod hwn.

7. Casgliad

O ystyried y cymorth polisi a drafodir yn yr adroddiad hwn, ystyriaethau perthnasol eraill ynghyd ag asesiad o'r effeithiau a restrir uchod, ystyrir y dylid cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad ac Amodau

Caniatáu, yn ddarostyngedig i'r amodau a restrir isod gydag awdurdod wedi'i ddirprwyo i Bennaeth Cynllunio i ychwanegu, diwygio neu ddileu amodau yn ôl yr angen.

(01) Cychwynnir ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef heb fod yn hwyrach na diwedd pum mlynedd gan ddechrau ar ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Caiff y datblygiad a ganiateir drwy hyn ei gyflawni yn unol â'r cynlluniau cymeradwy canlynol:

AGS-CAP-ELS-01-DR-L-1001 Diwygiad P01;
AGS-CAP-ELS-01-DR-L-1003 Diwygiad P01;
AGS-CAP-HSC-01-DR-C-0201 Diwygiad P01;
AGS-CAP-HFE-01-DR-C-0301 Diwygiad P01;
AGS-CAP-HFE-01-DR-C-0302 Diwygiad P01;
AGS-CAP-HDG-01-DR-C-0501 Diwygiad P03;
AGS-CAP-HGT-01-DR-C-0601 Diwygiad P01;
AGS-CAP-HLG- 01-DR-C-1301 Diwygiad P01; a

AGS-CAP-HML-01-DR-C-0001 Diwygiad P01

oni bai y gofynnir fel arall i gael ei gymeradwyo o dan delerau'r caniatâd hwn ac fel y caniatawyd oddi ar hynny.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth

(03) Er gwaethaf y wybodaeth a gyflwynwyd, ac a gymeradwywyd drwy hyn, ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb neu ddraenio gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus ac y dylai cael ei ryddhau i Afon Braint, heblaw y cytunwyd fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio, mewn ymgynghoriad â Dŵr Cymru.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n draenio'n briodol ac er mwyn amddiffyn unplygrwydd y rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

(04) Er gwaethaf y wybodaeth a gyflwynwyd, ac a gymeradwywyd drwy hyn, bydd yr ymgeisydd yn darparu datganiad a chynllun i fynd gydag ef sy'n dangos dull clir a chadarn sy'n lliniaru'r risg posibl o gerbydau'n aros ar y briffordd gyhoeddus i rywun ddod i agor y gatiau. Caiff y datganiad a'r cynllun eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio a chant eu cymeradwyo, cyn dechrau'r datblygu ar y safle.

Rheswm: Atal effeithiau niweidiol ar weithredu diogel y briffordd gyhoeddus ac er mwyn diogelwch cerddwyr a cherbydau.

(05) Caiff y cyswllt arfaethedig i gerddwyr, a gymeradwyir drwy hyn, ei adeiladu a'i roi ar waith cyn meddiannu'r safle a bydd yn aros yn ei le drwy'r amser ar ôl hynny.

Rheswm: Er mwyn diogelwch cerddwyr a cherbydau.

(06) Caiff y fynedfa ei gosod a'i hadeiladau yn union unol â'r cynllun a gyflwynwyd, darluniad Rhif "AGS-CAP-HDG-01-DR-C-0501 rev. P03" cyn i'r defnydd a gymeradwyir drwy hyn ddechrau ac ar ôl hynny caiff ei chadw, sicrheir bod dim rhwystrau parhaol, ac y caiff ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Atal effeithiau niweidiol ar weithredu diogel y briffordd gyhoeddus ac er mwyn diogelwch cerddwyr a cherbydau.

(07) Rhaid i'r fynedfa gael ei hadeiladu gyda'i graddiant heb fod yn fwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl ochr agos y gerbytffordd gyfagos.

Rheswm: Atal effeithiau niweidiol ar weithredu diogel y briffordd gyhoeddus ac er mwyn diogelwch cerddwyr a cherbydau.

(08) Rhaid i'r fynedfa gael ei hadeiladu gydag ymlediadau 2.4 metr gan 215 metr ar y naill ochr neu'r llall. O fewn y weledigaeth hon, caniateir llinellau nad ydynt yn fwy nag 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbytffordd gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Atal effeithiau niweidiol ar weithredu diogel y briffordd gyhoeddus ac er mwyn diogelwch cerddwyr a cherbydau.

(09) Rhaid i'r fynedfa gael ei chwblhau gydag arwyneb bitmen ar gyfer y 5 medr cyntaf o ymyl ochr agos y briffordd sirol gyda'r system ddraenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac mewn trefn weithio berffaith cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gael ei gychwyn.

Rheswm: Atal dŵr ffo rhag cael ei ollwng ar y ffordd.

(10) rhaid cwblhau'r maes parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a'i gadw wedyn at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Er lles amwynderau preswyl i feddianwyr a diogelwch mewnol ar y safle.

(11) bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Cyfnod Adeiladu cynhwysfawr a chadarn llawn gan gynnwys:-

- **I. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr y safle ac ymwelwyr**
- **II. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- **III. Storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad**
- **IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yw'n briodol)**
- **V. Oriau a diwrnodau gweithredu; a**
- **VI. Rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a dosbarthu.**

Caiff y Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y Cyfnod Adeiladu hwn ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio, gan ymgynghori â'r awdurdod priffyrdd cyn i'r gwaith datblygu ddechrau ar y safle.

Rheswm: Er budd diogelwch cerddwyr a cherbydau ac er budd rheoli traffig priodol ar y safle yn ystod y gwaith adeiladu.

(12) Bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno cyfrifiadau dylunio ategol cefnogi cyfrifiadau dylunio ar gyfer y system ddraenio dŵr wyneb gwanedig. Caiff yr wybodaeth hon ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio cyn dechrau ar y gwaith datblygu ar y safle.

Rheswm: Er budd draenio'r safle yn briodol

(13) Er gwaethaf yr wybodaeth gymeradwy, bydd unrhyw goed, planhigion neu wrychoedd, a gynhwysir yn y datblygiad at y diben penodol o ddarparu sgrinio gweledol, sy'n marw yn cael eu disodli ar sail tebyg am debyg, oni chytunir fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio.

Rheswm: Er bydd amwynderau gweledol a phreswyl.

(14) rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno datganiad dull yn nodi bod yr holl argymhellion a ddisgrifir yn adran 7 o'r adroddiad asesiad ecolegol a gyflwynwyd yn cael eu dilyn a'u mabwysiadu. Bydd y datganiad dull hwn yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio cyn i'r datblygiad ddechrau ar y safle.

Rheswm: Er mwyn cadw ac amddiffyn buddiannau ecolegol y safle datblygu.

(15) Er gwaethaf y wybodaeth a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd drwy hyn, bydd yr ymgeisydd yn darparu cynlluniau a ddiweddarwyd sy'n dangos ardal(oedd) a ddiffinnir yn gadarn o blannu newydd ar gyfer llwyni a glaswelltir. At hyn, bydd yr ardaloedd o lwyni bytholwyrdd arfaethedig yn cael eu plannu yn lle hynny â chelyn a/neu ffawydd fel dewis arall gyda dail llydan sy'n agosach at ystyriaethau ecolegol brodorol. Caiff y cynllun hwn ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio, cyn unrhyw waith datblygu ar y safle sy'n perthyn i'r cynllun plannu.

Rheswm: Er mwyn gwella buddiannau ecolegol y safle a diogelu amwynder gweledol a phreswyl.

(16) Ni chaiff unrhyw ddatblygu (gan gynnwys stripio'r pridd uchaf neu waith sylfaen arall) ei wneud hyd nes bod manyleb am raglen o waith archeolegol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio. Caiff y datblygu ei wneud a'r holl waith archeolegol ei gwblhau yn union unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Er mwyn diogelu buddiannau archeolegol lleol.

(17) Caiff adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol yn ôl amod (16), ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rheswm: Er mwyn diogelu buddiannau archeolegol lleol.

Gwybodaeth:

(01)Hysbysir yr ymgeisydd y dylid rhoi ystyriaeth ar y cam adeiladu er mwyn hwyluso'r broses o ôl-ffitio TCC, pe bai problemau safle'n dod yn codi yn y dyfodol.

(02)Argymhellir i'r ymgeisydd ymgysylltu â Heddlu Gogledd Cymru ar baratoi unrhyw welliannau i'r dyfodol neu fanylion pellach i Gynllun Rheoli Safle.

(03)Cynghorir yr ymgeisydd y byddai angen trwydded randdirymiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer unrhyw ddatblygiad a fyddai'n torri'r amddiffyniad a roddir i Fadfallod Dŵr Cribog o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd). At hynny, ni ellir ond awdurdodi trwydded os:

- **a. Nid oes dewis boddhaol arall.**
- **b. Ni fydd y weithred a awdurdodir yn niweidiol i gynnal a chadw poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chynefin naturiol; a**
- **c. Mae'n rhaid bod y gwaith datblygu a awdurdodir at ddibenion diogelu iechyd neu ddiogelwch y cyhoedd, neu am resymau hanfodol eraill sydd o'r budd mwyaf i'r cyhoedd, gan gynnwys y rhai sydd o natur gymdeithasol neu economaidd a chanlyniadau buddiol sydd o bwysigrwydd sylfaenol ar gyfer yr amgylchedd.**

(04)Argymhellir y dylai'r ymgeisydd gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru ynghylch sut y gellir mabwysiadu'r canllawiau a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Egwyddorion Arweiniol ar gyfer Tir Halogedig gan Asiantaeth yr Amgylchedd (GPLC 1, 2 a 3), Mawrth 2010 mewn perthynas â'r datblygiad hwn.

(05)Ni fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb ffordd sy'n dod i mewn i'r safle o ganlyniad i'r datblygiad

(06)Ei gyfrifoldeb ef ei hun fydd unrhyw addasiadau, adleoli a/neu amddiffyn unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd fe'i cyflawnir ar ei draul ei hun.

(07)Gwneir y droetffordd a/neu groesfan lain ymyl sy'n ofynnol mewn cysylltiad â'r datblygiad hwn ar ei draul gan yr Awdurdod Priffyrdd, eu Hasiantau neu Gontractwr cymeradwy arall cyn i'r fynedfa gael ei defnyddio a'i chwblhau

cyn cychwyn y defnydd ohoni.

(08)Gwneir y llwybr troed a/neu'r groesfan lain ymyl sy'n ofynnol mewn cysylltiad â'r datblygiad hwn ar ei draul gan yr Awdurdod Priffyrdd, eu Hasiantiaid neu Gontractwr cymeradwy arall cyn i'r fynedfa gael ei defnyddio a'i chwblhau cyn cychwyn y defnydd ohoni.

(09)Os bydd ef/hi'n dewis cyflawni'r gwaith ei hun, dylid cynghorir Ymgeisydd i wneud cais ysgrifenedig i Gyfarwyddwr Corfforaethol Priffyrdd, Cludiant ac Eiddo er mwyn cael y caniatâd angenrheidiol, fel sy'n ofynnol o dan Adran 171 Deddf Priffyrdd, 1980 i gyflawni gwaith o fewn y briffordd ar gyfer ffurfio llwybr ffordd a neu groesfan lain ymyl.

(10)Mae'n ofyniad o dan y gyfraith i gyflawni hysbysiad llwyth annormal i'r heddlu ac i'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd o dan "The Motor Vehicle (Authorisation of Special Types) General Order 2003"

(11)Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59 Deddf Priffyrdd 1980 "Adennill treuliau oherwydd traffig eithriadol", i adennill iawndal am unrhyw ddifrod a wneir i briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

(12)Bydd yn rhaid cael caniatâd gan yr awdurdod hwn o dan adran 23 o Ddeddf Draenio Tir 1991 i sianelu'r ffos ddraenio'r tir i ddarparu mynedfa i gerbydau.

(13)Cynghorir yr ymgeisydd y gallai fod angen Trwydded Gweithgarwch Perygl Llifogydd gan Gyfoeth Naturiol Cymru er mwyn gollwng dŵr wyneb i Afon Braint.

(14)Dim ond i safleoedd sy'n gallu profi eu bod wedi'u cofrestru'n eithriedig, neu wedi'u trwyddedu o dan y Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol y dylid gwaredu gwastraff adeiladu. Mae gofyniad cyfreithiol (gofynion Dyletswydd Gofal adran 34 o Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990) ar berchennog y safle, y contractwr ac ati i sicrhau bod ailddefnyddio neu waredu'r gwastraff hwn yn briodol a'i fod yn cydymffurfio â'r Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol. O dan ofynion Dyletswydd Gofal, rhaid cynhyrchu a chadw nodiadau trosglwyddo gwastraff priodol. Mae unrhyw wastraff a fewnforir fel rhan o'r gwaith adeiladu hefyd yn ddarostyngedig i Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2010. Dylai'r ymgeisydd sicrhau bod ganddo/ganddi eithriadau/caniatadau priodol ar gyfer y gweithgareddau gwastraff.

(15)Dylai dulliau atal llygredd fod ar waith ar gyfer unrhyw waith sy'n digwydd ar ochr ddwyreiniol y safle yn agos at Afon Braint. Dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol o gynnwys y Canllaw Atal Llygredd diweddaraf o ran gweithio ger dŵr h.y. GPP5 drwy wefan Netregs.

(16)Dylid bod yn ofalus gyda phob gwaith sy'n cynnwys concrid er mwyn peidio â llygru cyrsiau dŵr. Rhaid trin unrhyw ddŵr sy'n cyffwrdd â choncrit gwlyb fel dŵr halogedig ac ni ddylid caniatáu iddo gael ei ollwng i unrhyw gwrs dŵr. Pe bai llygredd i ddigwydd, dylid hysbysu Cyfoeth Naturiol Cymru ar unwaith ar 03000 653000.

(17)Dylai'r holl danwydd, olew a chemegau a ddefnyddir ar y safle gael eu storio mewn storfa dan glo sydd wedi'i byndio i 110% o gynhwysedd y cyfaint cyfan a gaiff ei storio. Dylai pecynnau gorlif olew fod ar gael mewn mannau allweddol ar y safle i ddelio ag unrhyw olew sy'n gollwng. Dylai'r holl staff ar y safle fod yn ymwybodol o'u lleoliad a dylent gael hyfforddiant ar eu defnyddio.

(18)Cynghorir yr ymgeisydd y dylid tynnu prysgwydd naill ai y tu allan i gyfnod mis Mawrth i ddiwedd mis Awst, neu ar ôl i ecolegydd cymwys gynnal archwiliadau.

(19)Cynghorir yr ymgeisydd bod rhaid i'r gwaith Cloddio gael ei orchuddio dros nos, neu ei fyndio gydag ochrau ar lethr.

(20)Cynghorir yr ymgeisydd na ddylai'r datblygiad achosi unrhyw niwsans oherwydd llwch, mygdarth, sŵn, arogleuon neu olau artiffisial.

(21)Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud rhwng yr adegau canlynol: 0800 – 1800 (Dydd Llun i Ddydd Gwener); 0800 – 1300 (Dydd Sadwrn) a dim gweithio ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.

(22)Argymhellir bod yr ymgeisydd yn gwneud gwaith adeiladu yn unol â dogfen CIRIA – ***C650 C741, 2015 – Environmental Good Practice On Site (Fourth Edition)*****.**

(23)Cynghorir yr ymgeisydd y dylid darparu bwrdd gwybodaeth ar y safle i arddangos manylion megis rheolau safle, gwybodaeth cysylltu mewn argyfwng, diogelwch tân, gwybodaeth gyffredinol am feddygon ac ati

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

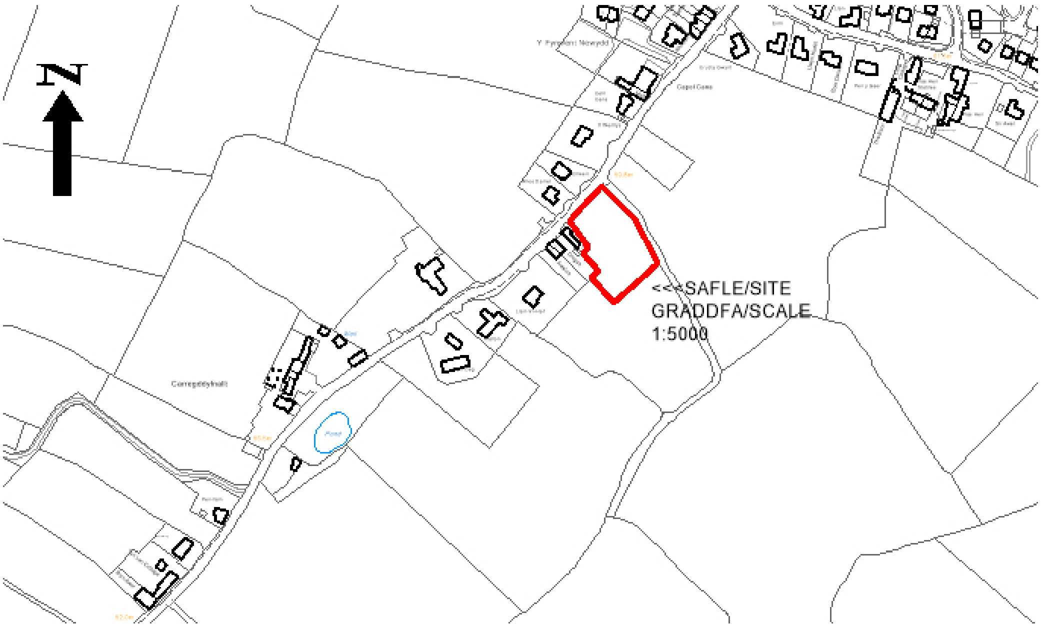
Rhif y Cais: **21C38H/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Anglesey Lifetime Homes Ltd

Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (10) (dwr budr a dwr wyneb) a (11) (Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw) o ganiatâd cynllunio rhif 21C38G/VAR (codi 4 annedd) er mwyn cyflwyno gwybodaeth o fewn 3 mis yn lle 2 fis yn yr hen safle / Application under Section 73A for the variation of conditions (10) (foul and surface water) and (11) (Management and Maintenence Plan) of planning permission reference 21C38G/VAR (erection of 4 dwellings) so as to allow the submission of information within 3 months instead of 2 months at the former

Canolfan Busnes Daniel/Daniel Business Centre, Llanddaniel



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r cynnig

Mae hwn yn gais Adran 73A i amrywio amodau (10) (dŵr budr a dŵr wyneb) a (11) (Cynllun Rheoli a Chynnal) o ganiatâd cynllunio 21C38G/VAR (codi 4 annedd) er mwyn caniatáu cyflwyno gwybodaeth o fewn 3 mis yn hytrach na 2 fis yn Hen Ganolfan Fusnes Daniel, Llanddaniel.

Mae Llanddaniel wedi ei nodi fel Pentref Lleol ac mae'r datblygiad o fewn ffiniau datblygu'r pentref. Mae rhan fechan o ffordd y stad tu allan i'r ffin ddatblygu a dyma'r rheswm dros gyflwyno'r cais i'r pwyllgor cynllunio.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn ar gyfer y safle o dan gais cynllunio 21C38D a gymeradwywyd ar 8/10/10. Er i'r cais gael ei gymeradwyo mae'r fynedfa a'r llwybr troed 1.8 medr o led wedi cael eu cwblhau'n rhannol ac mae 2 o'r anheddau'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd.

Wedi hynny cymeradwywyd Cais Cynllunio 21C38G/VAR ar 08/02/2018 i amrywio amod (16) (cynlluniau a gymeradwywyd) caniatâd cynllunio 21C38D (codi 4 annedd a mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio dyluniad y 4 annedd.

Roedd y caniatâd diweddaraf, amod (10), yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno manylion dyluniad ac adeiladwaith manwl ar gyfer y systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb i'r awdurdod cynllunio lleol o fewn dau fis i'r caniatâd, ac mae cais wedi ei wneud yn awr i gyflwyno'r wybodaeth o fewn 3 mis i'r caniatâd. Darparwyd manylion am y system ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb gyda'r cais presennol er ystyriaeth.

Yn ogystal, roedd amod (11) yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno cynllun Rheoli a Chynnal ar gyfer y system ddraenio dŵr wyneb a ffordd y stad ac i'r cynllun hwnnw gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio o fewn dau fis i'r caniatâd, ac mae cais wedi ei wneud yn awr i gyflwyno'r wybodaeth o fewn 3 mis i'r caniatâd. Cyflwynwyd manylion y cynllun rheoli a chynnal ar gyfer y system ddraenio dŵr budr a ffordd y stad gyda'r cais presennol er ystyriaeth.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cyfredol yn cael ei weithredu, cydbwyso unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun a gynigir yma, ac unrhyw welliant y mae'r cais yn ei gynnig o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
TAI4 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Sylwadau – Dim gwrthwynebiad ynglŷn ag ymestyn yr amserlen adrodd. O ran Rheoli a Chynnal, a oes rheswm penodol dros ddefnyddio cwmni rheoli yn hytrach na mabwysiadu'r ffordd gan nad yw benthycwyr morgais yn hoff o gwmnïau rheoli a gallai hynny fod yn broblem wrth geisio gwerthu'r tai.

Aelod Lleol (Cyng Eric Wyn Jones) – Dim ymateb.

Aelod Lleol (Cyng Dafydd Roberts) – Dim ymateb.

Priffyrdd – Dim ymateb.

Draenio – Sylwadau

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos ac fe roddwyd hysbyseb yn y wasg leol oherwydd bod rhan o safle'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu ac felly'n groes i'r polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13 Mehefin 2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

21C38 - Addasu'r warws presennol yn 3 uned ddiwydiannol yn Llanddaniel - Caniatawyd 11/8/89.

21C38A – Cais amlinellol i godi 11 o unedau cychwyn – Caniatawyd 26/2/91.

21C38B – Codi warws a chyfleusterau parcio cysylltiedig – Gwrthodwyd 10/6/68.

21C38C – Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr unedau diwydiannol presennol ynghyd â datblygiad preswyl yn lle Canolfan Fusnes Daniel – Caniatawyd 8/1/08.

21C38D – Cais llawn i godi 4 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir yn Hen Ganolfan Fusnes Daniel – Caniatawyd 8/10/10.

21C38E/DIS – Cais i ryddhau amod (14) o ganiatâd cynllunio 21C38D yng Nghanolfan Fusnes Daniel – Caniatawyd 12/9/13.

21C38F/DIS – Cais i ryddhau amod (15) o ganiatâd cynllunio 21C38D yn Mharc Busnes Daniel – Caniatawyd 20/2/14.

21C38G/VAR – Cais dan Adran 73 ac Adran 73A i amrywio amod (16) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio 21C38D (codi 4 annedd a mynediad newydd i gerbydau) er mwyn diwygio dyluniad y 4 annedd ar dir Hen Barc Busnes Daniel – 08/02/2018.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Sefydlwyd yr egwyddor o godi 4 annedd ar y safle o dan gais cynllunio 21C38D a gymeradwywyd ar 08/10/2010 a chafodd ei amrywio wedi hynny o dan gais cynllunio cyfeirnod 21C38G/VAR a gymeradwywyd ar 08/02/2018.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Mae Llanddaniel Fab yn cael ei nodi fel Pentref Lleol ble gellir cefnogi cynigion am dai o fewn y ffin ddatblygu o dan Bolisi TAI 4.

Mae datblygiadau ar gyfer codi dau neu ragor o dai yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy ac yn Llanddaniel byddai'r ganran o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol yn 20%.

Mae'r cais dan sylw ar hyn o bryd yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 4, fodd bynnag, nid yw'n cydymffurfio â Pholisi TAI 15 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle, rhaid ystyried canlynol:-

- A oes tebygolrwydd y gweithredir y caniatâd cyfredol.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol

Caniatawyd cais cyfeirnod 21C38D ar 8/10/10 a chaniatawyd amrywiad o dan 21C38G/VAR ar 08/02/18. Mae gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle (mae mynedfa, lôn, llwybr troed a 2 annedd yn cael eu hadeiladu ar hyn o bryd).

Amod (10) (System Ddraenio Dŵr Wyneb)

Roedd amod (10) o ganiatâd 21C38G/VAR yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno manylion manwl ynglŷn â dyluniad ac adeiladwaith y systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb i'r awdurdod cynllunio lleol o fewn 2 fis i'r caniatâd, ac mae cais wedi ei gyflwyno yn awr i gyflwyno'r wybodaeth o fewn 3 mis i'r caniatâd. Darparwyd manylion am y system ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb gyda'r cais presennol er ystyriaeth ac mae'r Awdurdod Priffyrdd a'r Adran Ddraenio wedi cadarnhau fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion yr amod.

Amod (11) (Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw)

Roedd Amod (11) o ganiatâd 21C38G/VAR yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno cynllun Rheoli a Chynnal ar gyfer y system ddraenio dŵr wyneb a ffordd y stad i'r awdurdod cynllunio lleol o fewn 2 fis i'r caniatâd, ac i'r awdurdod cynllunio lleol ei gymeradwyo yn ysgrifenedig. Cyflwynwyd cais yn awr i gyflwyno'r wybodaeth o fewn 3 mis i'r caniatâd. Darparwyd manylion am y cynllun rheoli a chynnal ar gyfer y system ddraenio dŵr wyneb a ffordd y stad gyda'r cais presennol er ystyriaeth. Mae'r Awdurdod Priffyrdd a'r Adran Ddraenio wedi cadarnhau fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion yr amod.

Effaith ar eiddo cyfagos –

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar eiddo preswyl cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 15 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan y safle ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer annedd.

Ystyrir bod y gwaith ar y cais blaenorol 21C38D wedi cychwyn ac mae hynny wedi diogelu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

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

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

(04) Rhaid darparu llwybr troed 1.8 metr o led ar hyd holl ffryntiad safle'r datblygiad sy'n gyfagos i'r briffordd sirol a'i gwblhau gyda'r manylion wedi eu cytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn bod neb yn byw yn unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifforddd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid cwblhau'r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb yn unol â darlun rhif 13113/0001 Rev B a dderbyniwyd ar 10 Awst 2018. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a rhaid i'r systemau dŵr budr a dŵr wyneb gael eu cwblhau a bod yn weithredol cyn y bydd rhywun yn byw yn unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Rhaid i'r system ddraenio dŵr wyneb a dŵr budr a ffordd y stad gydymffurfio â'r cynllun rheoli a chynnal a dderbyniwyd ar 11 Mai 2018 o dan gais cynllunio 21C38H/VAR. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd rhagddo a chael ei gynnal yn unol â'r cynllun Rheoli a Chynnal a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid ymgymryd â'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**

13113/0001 Rev B	**10/8/18**	**Cynllun Draenio (Derbyniwyd gyda chais cynllunio 21C38H/VAR)**
2534:17:8	**20/11/17**	**Drychiadau arfaethedig Cynllun Lleoliad (Derbyniwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 21C38G/VAR)**
2534:17:7	**20/11/17**	**Cynlluniau llawr arfaethedig Cynllun Lleoliad (Derbyniwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 21C38G/VAR)**
2534:17:1	**20/11/17**	**Cynllun Lleoliad (Derbyniwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 21C38G/VAR)**
	11/5/18	**Cynllun Rheoli a Chynnal (Derbyniwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 21C38H/VAR)**

ac sydd angen eu cymeradwyo yn unol â'r amodau yng nghais cynllunio 21C38G/VAR ac yng nghais cynllunio 21C38H/VAR.

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.

10.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

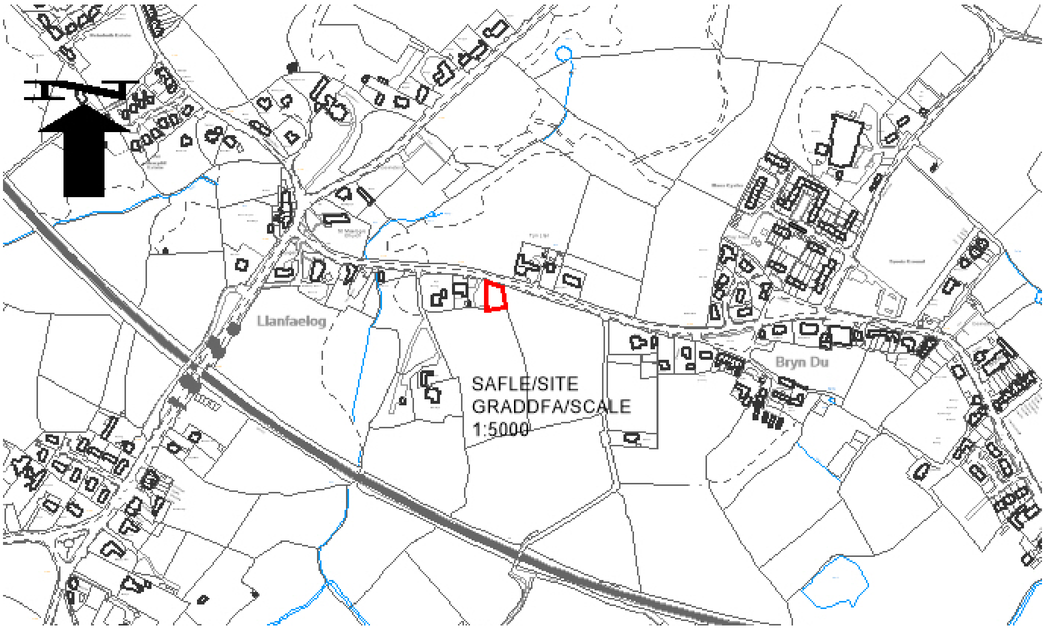
Rhif y Cais: **28C257D/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ian a Menna Ball

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 28C257C (dymchwel yr adeilad presennol ynghyd a chodi annedd newydd) fel y gellir diwygio dyluniad yr annedd ynghyd â newid amodau (02) (system ffosydd cerrig dwr wyneb), (09) (dim dwr wyneb i ddraenio i'r briffordd) a (10) (Cynllun Rheoli Traffig) fel gellir cysidro y wybodaeth fel rhan o'r cais yma ar dir ger / Application under Section 73 for the variation of condition (11) (approved plans) of planning permission reference 28C257C (demolition of existing building together with the erection of a new dwelling) so as to amend the design of the dwelling together with variation of conditions (02) (surface water soakaway system), (09) (no surface water to drain onto highway) and (10) (Traffic Management Plan) so as to provide the necessary details as part of the current application on land adjacent to

Bryn Maelog, Llanfaelog



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r cynnig

Cais yw hwn dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (11) (cynlluniau a gymeradwywyd) o gais cynllunio 28C257C (dymchwel yr adeilad cyfredol ynghyd â chodi annedd newydd) er mwyn diwygio dyluniad yr annedd ynghyd ag amrywio amodau (02) (system ffosydd cerrig ar gyfer dŵr wyneb), (09) (dim dŵr wyneb i ddraenio i'r briffordd) a (10) (Cynllun Rheoli Traffig) er mwyn darparu'r manylion angenrheidiol fel rhan o'r cais cyfredol ar dir ger Bryn Maelog, Llanfaelog.

Caiff Llanfaelog ei nodi fel Pentref Arfordirol / Gwledig dan ddarpariaethau Polisi TAI4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r datblygiad y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref a dyna'r rheswm dros gyflwyno adroddiad ar y cais i'r pwyllgor cynllunio.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn ar y safle dan gais cynllunio cyfeirnod 28C257C ac fe'i cymeradwywyd ar 05/07/14.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cyfredol yn cael ei weithredu, cydbwyso unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun a gynigir yma, ac unrhyw welliant y mae'r cais yn ei gynnig o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
TAI4 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

Draenio – Mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau y byddai'n dderbyniol i gysylltu'r system dŵr wyneb i'r ffos ddraenio sydd o fewn y Brifffordd Sirol.

Dŵr Cymru – Oherwydd y bwriedir i ddŵr wyneb lifo i system ddraenio'r briffordd, nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad.

Priffyrdd – Cafwyd cadarnhad bod y Cynllun Rheoli Traffig a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dderbyniol.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos ac fe roddwyd hysbyseb yn y wasg leol oherwydd bod safle'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu ac felly'n groes i'r polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03.08.18 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C257C – Cais llawn i ddymchwel yr adeilad cyfredol ynghyd â chodi annedd ar dir ger Bryn Maelog, Llanfaelog – Caniatawyd 5/7/17

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae'r egwyddor o annedd ar y safle eisoes wedi ei sefydlu gan y caniatâd cynllunio presennol a gymeradwywyd dan gais cynllunio 28C257C ar 2/8/16.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Mae Llanfaelog yn cael ei nodi fel Pentref Gwledig Arfordirol lle gellir cefnogi cynigion am dai o fewn y ffin ddatblygu dan Bolisi TAI 4.

Mae'r cais penodol hwn y tu allan i ffin ddatblygu Llanfaelog.

Nid yw'r cais sydd dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais, rhaid rhoi ystyriaeth i'r isod:-

- Oes yna unrhyw debygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes

Rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn dan gais cynllunio cyfeirnod 28C257C ar 02/08/16. Mae'r fynedfa i'r safle wedi cael ei chwblhau ac roedd y wal derfyn wrthi'n cael ei hadeiladu pan ymwelwyd â'r safle.

Amod (02) (Dŵr Wyneb/Draenio'r Tir)

Roedd Amod (02) o'r caniatâd cynllunio blaenorol yn dweud na fyddai unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fyddai manylion llawn ynghylch dyluniad a dull adeiladu'r system ffosydd cerrig ar gyfer dŵr wyneb wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur.

Mae manylion ynghylch ddŵr wyneb wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais cyfredol. Bydd dŵr wyneb/dŵr sy'n draenio oddi ar y tir yn cysylltu i'r ffos ddraenio dŵr tir sydd wedi ei lleoli yn y Briffordd Sirol. Mae Adain Ddraenio'r Cyngor wedi cadarnhau ei bod yn fodlon gyda'r cynnig.

Amod (09) (Dŵr Wyneb)

Roedd Amod (09) y caniatâd blaenorol yn dweud na fyddai unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle yn llifo i'r briffordd sirol ac na fyddai unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fyddai manylion llawn am ddyluniad system ddraenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur.

Mae manylion wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais cyfredol. Mae'r Adain Briffyrdd a Draenio'n fodlon gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Amod (10) (Cynllun Rheoli Traffig)

Roedd Amod (10) y caniatâd blaenorol yn dweud na fyddai unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fyddai'r awdurdod cynllunio lleol wedi cadarnhau ar bapur, gynllun llawn a chynhwysfawr ar gyfer rheoli traffig.

Mae manylion wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais cyfredol ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Amod (11) (Cynlluniau a Gymeradwywyd)

Roedd Amod (11) y caniatâd blaenorol yn dweud y byddai'r datblygiad yn cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda chais cynllunio 28C257C.

Mae dyluniad yr annedd wedi cael ei ddiwygio fel a ganlyn:

- Ar y darluniadau a gymeradwywyd, roedd porth dwbl to fflat ar gyfer ceir wedi ei leoli i'r dwyrain o'r safle. Ar y cynllun diwygiedig, bydd y garej wedi'i lleoli i'r gogledd orllewin o'r safle a bydd garej sengl gyda tho llechi ar oleddf. Ystyrir bod hyn yn well na'r cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol oherwydd mae o ddyluniad a deunydd ansawdd uchel o gymharu â dyluniad to fflat.

- Mae maint yr Ystafell Amlbwrpas a'r Toiled ar y llawr gwaelod wedi'i gynyddu gan 3.4 metr sgwâr a thybir mai newid bychan iawn yw hwnnw. Bydd ffenestr y toiled yn cael ei symud o'r drychiad cefn i'r drychiad ochr. Eto, newid bychan yw hwn ac ni fydd yn cael unrhyw effaith ar yr ardal nac ychwaith ar unrhyw gymydog sydd union gyfagos.
- Bydd ffenestr newydd yn cael ei gosod yn yr 'en-suite' ar y llawr gwaelod. Newid bychan yw hwn ac ni fydd yn cael unrhyw ar yr ardal nac ychwaith ar unrhyw gymydog sydd union gyfagos.
- Bydd y prif annedd yn cael ei hail-leoli oddeutu 4m i'r Dwyrain o'r safle er mwyn darparu ar gyfer lleoliad newydd y garej.

At ei gilydd, newidiadau bychan iawn yw'r rhain i'r annedd. Ystyrir bod diwygio dyluniad y cais a gymeradwywyd i ddarparu garej un llawr gyda tho ar oleddf yn lle porth car gyda tho fflat yn welliant o ran dyluniad yr eiddo.

Effaith ar eiddo cyfagos

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol fwy ar eiddo preswyl cyfagos na'r caniatâd cynllunio a gymeradwywyd eisoes.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan y safle ganiatâd amlinellol sydd eisoes yn bodoli ar gyfer annedd. Ystyrir bod y dyluniad diwygiedig yn welliant o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd eisoes.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd y datblygiad y mae wnelo'r caniatâd hwn ag ef yn cychwyn o fewn pedair blynedd gan gychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Bydd y system ffosydd cerrig ar gyfer draenio dŵr wyneb yn weithredol cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd a hynny'n unol a darluniadau EL(95)01 Rev A, EL (95) 04, EL(95)06 Rev A, EL(95) 05 a'r Strategaeth Ddraenio a dderbyniwyd dan gais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR.

Rheswm: Sicrhau y gellir draenio'r safle'n ddigonol.

(03) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle yn gollwng i'r briffordd sirol. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r annedd hyd oni fydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb ac/neu ddŵr

sy'n draenio oddi ar y tir wedi cael ei chwblhau'n unol â darluniadau rhifau EL(95)01 Rev A, EL (95) 04, EL(95)06 Rev A, EL(95) 05 a'r Strategaeth Ddraenio dan gais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR.

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

(04) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol a'r mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ystlumod ac adar sydd wedi'u hamlinellu yn Rhan 11 yr adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Sam Dyer Ecology a gyflwynwyd dan gais Cynllunio 28C257C.

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

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

Rheswm: Cydymffurfio â 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 ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

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

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

Rheswm: Cydymffurfio â 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 Brifforddd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

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

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

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

(10) Bydd y gwaith ar safle'r cais yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r Cynllun Rheoli Traffig a dderbyniwyd ar 27/06/2018 dan gais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR.

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

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

Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad
	27/6/18	Cynllun Lleoliad (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR

Sam Dyer Ecology Report	**31/01/2017**	**Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR**
TY/228/PL03A	**27/6/18**	**Drychiadau a Chroestoriadau Arfaethedig Cynllun Lleoliad (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR**
TY/228/PL02A	**27/6/18**	**Drychiadau a Chynlluniau Llawr arfaethedig Cynllun Lleoliad (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR**
TY/228/PL01A	**27/6/18**	**Cynllun o'r safle arfaethedig Cynllun Lleoliad (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR**
TY/228/TC01	**27/6/18**	**Darluniad Rheoli Traffig Arfaethedig Cynllun Lleoliad (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR**
TY/228/PL04A	**27/6/18**	**Annedd Newydd arfaethedig (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR**
	27/6/18	**Cynllun Rheoli Traffig (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR)**
	27/6/18	**Strategaeth Ddraenio dyddiedig Ebrill 2018 (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR)**

EL (95) 01 Rev A	**27/6/18**	**Cynllun o'r System Ddraenio Arfaethedig dan Adran 104 (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR)**
EL (95) 04		**Cynllun o'r Llwybr Arfaethedig ar gyfer llifogydd (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR)**
EL (95) 06 Rev A		**Croestoriadau Hir o'r System Ddraenio arfaethedig (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR)**
EL (95) 05		**Manylion Draenio Arfaethedig (a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 28C257D/VAR)**
Cynllun Rheoli Traffig		**Derbyniwyd 27/6/18 28C257D/VAR**

o dan gais cynllunio rhif 28C257C a 28C257D/VAR.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

This page is intentionally left blank

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

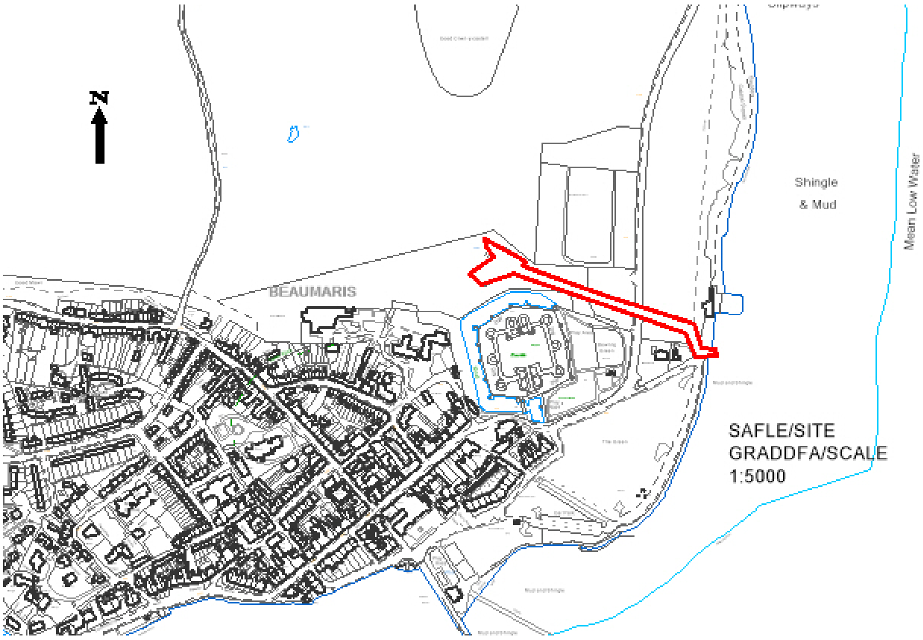
Rhif y Cais: **12LPA1003F/FR/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer gosod dwy bibell mewn cysylltiad â gwaith lliniaru llifogydd Biwmares yn / Full application for the installation of two pipes in connection with the Beaumaris flood alleviation works at

Bowling Green, Biwmares/Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais gan yr Awdurdod Lleol ac mae ar ran o dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar gyfer gosod dwy bibell mewn cysylltiad â gwaith Lliniaru Llifogydd ym Miwmares. Bydd y datblygiad arfaethedig yn disodli'r cais a ganiatawyd eisoes (rhif 12LPA1003/FR/CC) a oedd yn cynnwys codi bwnd atal llifogydd.

Bydd y ceuffosydd arfaethedig yn cael eu gosod yn y cae i'r gogledd o Gastell Biwmares (Castle Meadow). Bydd y ceuffosydd arfaethedig yn cysylltu â ffos sy'n bodoli eisoes yn arwain i Stryd Wexham gerllaw a Maes Hyfryd i'r gorllewin.

Bydd y ceuffosydd arfaethedig yn rhedeg i gyfeiriad y dwyrain yn y lle cyntaf, o dan Meadow Castle a'r maes parcio cyhoeddus. Yna byddant yn croesi o dan yr A545 a'r tir rhwng y ffordd a'r môr cyn mynd o dan y ffordd fynediad i ochr ogleddol y Grîn ac yna o dan y wal y môr a'r promenâd, cyn gwagio i'r Afon Fenai.

Mae cyfanswm hyd y ceuffosydd tua 380 metr. Cynigir gosod tyllau archwilio yn y mannau hynny lle bydd y pibellau'n newid cyfeiriad. Bydd y ceuffosydd yn cael eu claddu ar ddyfnder rhwng 2 – 3 metr o dan lefel bresennol y ddaear.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw effaith y cynnig ar y canlynol:

- Treftadaeth
- Ardal Gadwraeth
- Safle Treftadaeth y Byd
- Gosodiad Hanfodol Safle Treftadaeth y Byd
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Adeiladau Rhestredig
- Heneb Gofrestredig
- Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy
- Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Baron Hill
- Ardal Gwarchodaeth Arbennig Traeth Lafan

Mae'n hanfodol bod yr effeithiau hyn yn cael eu cydbwyso yn erbyn y budd cyhoeddus a fydd yn deillio o'r cynnig mewn perthynas â lleihau'r perygl o lifogydd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio a Thirweddu
PS19 – Gwarchod a ble bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Adeiledig a Naturiol
AMG1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Gwella'r Amgylchedd Naturiol
PS20 – Diogelu a ble bo'n briodol Gwella Asedau

AT1 – Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol
AT3 – Asedau Treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol
AT4 – Diogelu safleoedd Archaeoleg Nad Ydynt Wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Cyfrol)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Alun Roberts – Dim Ymateb

Cynghorydd Carwyn Jones – Dim Ymateb

Cynghorydd Lewis Davies – Dim Ymateb

Cyngor Cymuned – Argymell Caniatáu

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Dim Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim Gwrthwynebiad

Amgylchedd Adeiledig – Dim gwrthwynebiad. Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth na Chastell Biwmares.

CADW – Dim gwrthwynebiad i effaith y datblygiad arfaethedig ar yr Henebion Cofrestredig a Safle Treftadaeth y Byd.

Dŵr Cymru – Dim Gwrthwynebiad

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Argymell Caniatáu gydag Amodau

Iechyd yr Amgylchedd – Dim sylwadau

Tirwedd – Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar gadwraeth Nodweddion Harddwch Naturiol na Rhinweddau Arbennig yr AHNE mewn perthynas ag effeithiau gweledol.

Draenio – Dim Gwrthwynebiad. Mae'r cais yn ymwneud â phrosiect gan yr Awdurdod Lleol i wella'r amddiffynfeydd presennol rhag llifogydd a rheoli dŵr wyneb ffo o fewn dalgylch Biwmares.

Ecoleg – Yn wreiddiol, cododd yr ymgynghorydd faterion yn ymwneud â'r arolwg cynefinoedd a rhywogaethau a warchodir a gyflwynwyd. Bellach, diweddarwyd yr adroddiad gan gymryd y sylwadau i ystyriaeth.

Ymateb i gyhoeddusrwydd:

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon hysbysiadau at eiddo cyfagos a gosod hysbyseb yn y wasg leol. Gosodwyd rhybuddion ger safle'r cais. Y dyddiad cau diwethaf ar gyfer y cyfnod cyhoeddusrwydd oedd 1 Awst 2018.

Derbyniwyd un llythyr yn cynnig sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Crynhoir y prif bwyntiau a godwyd isod:

- Mae'n rhaid cynnal arfarniad amgylcheddol llawn.
- Pryder y bydd gwaith yn Stryd Wexham yn effeithio ar sylfeini eiddo cyfagos.
- Byddai modd lleoli'r gwaith arfaethedig mewn rhan arall o Fiwmares.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, cyflwyna'r Awdurdod y sylwadau a ganlyn:
- Sgriniwyd y cais a daethpwyd i'r casgliad nad oes angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Bydd y cais yn rhoi ystyriaeth lawn i'r amgylchedd lleol a safleoedd dynodedig.
- Ni ellir rhoi ystyriaeth i waith arfaethedig tu allan i safle'r cais fel rhan o'r cais. Mae unrhyw ddifrod a wneir gan waith o'r fath i eiddo cyfagos yn fater sifil.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r mater ac wedi penderfynu, at ei gilydd, mai'r gwaith arfaethedig yw'r dull mwyaf addas o ddatblygu mewn perthynas â'r gwaith lliniaru llifogydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C444/SCR – Cais sgrinio am waith atal llifogydd – dim angen AEA 19/12/2013

12C444A/SCR – Cais sgrinio am waith atal llifogydd – dim angen AEA 19/12/2013

12C1003/FR/CC - Cais llawn ar gyfer gwaith lliniaru llifogydd yn cynnwys adeiladu wal amddiffyn llifogydd eilaidd wedi ei hwynebu â cherrig ar hyd rhan ddwyreiniol y Grîn, cynyddu uchder wal y môr bresennol a diogelwch y gabion rhwng pont Townsend a Phenrhyn Safnas a thirlunio cysylltiol ynghyd ag adeiladu bwnd pridd ar Castle Meadow ar ochr ogleddol Castell Biwmares - Caniatawyd 02/10/2014

12LPA1003A/DIS – Cais i ryddhau amod (11) sef (sampl o waith cerrig) o ganiatâd cynllunio 12LPA1003/FR/CC yn y Grîn, Biwmares – rhyddhawyd 23/02/2015

12LPA1003B/CC/MIN – Mân addasiadau i gynllun a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 12LPA1003/FR/CC ym Mhont Townsend, Biwmares – Caniatawyd 02/12/2014

12LPA1003C/CC/SCR – Barn sgrinio ar gyfer ceuffos lliniaru llifogydd a gwaith cysylltiedig yn Castle Meadow, Biwmares – dim angen AEA 07/09/2015

12LPA1003D/FR/CC – Cais llawn ar gyfer adeiladu ceuffos lliniaru llifogydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Castle Meadow, Biwmares – Tynnwyd yn ôl 10/12/2015

12LPA1003E/FR/VAR/CC – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (01) (manylion mortar a gwaith pwyntio ar y wal) ac amrywio amod (02) (sampl o banel un metr sgwâr o wal) o ganiatâd cynllunio 12LPA1003B/CC/MIN (mân ddiwygiadau i gynllun a ganiatawyd eisoes o dan 12LPA1003/FR/CC ac amrywio amodau (02) (Cynllun Rheoli Adeiladu), amod (07) (carthffos gyhoeddus), amod (08) (rheoli traffig), dileu amod (09) (rhan o'r bwnd) o gais 12LPA1003/FR/CC (gwaith lliniaru llifogydd a bwnd ym Mhont Townsend, Biwmares – Rhyddhawyd 08/10/2015

12C495/SCR - Barn sgrinio ar gyfer gosod ceuffos lliniaru llifogydd yn Castle Meadow, Beaumaris - Dim Angen AEA 11/06/2018

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cae glaswelltog 28ha yn cael ei ddefnyddio yn bennaf at ddibenion amaethyddol yw Castle Meadow. Mae'r cae yn gyffredinol yn disgyn o'r gorllewin i'r dwyrain gyda gostyngiad o 6 metr dros hyd o 350 metr cyn ymuno â Ffos Castell Biwmares. Mae lefelau'r tir yn amrywio o 13.3 metr yng nghornel y de orllewin i 21 metr yn y gogledd orllewin sy'n ffurfio ffin y cae gyda Lôn Henllys.

Lleolir y maes parcio cyhoeddus y bydd y datblygiad yn ei groesi i'r gorllewin o Gastell Biwmares. Mae'r ceuffosydd yn croesi'r briffordd cyn gollwng y dŵr i Afon Menai i'r gorllewin.

Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn ardal hynod o sensitif o fewn Ardal Gadwraeth, Safle Treftadaeth y Byd, Gosodiad Safle Treftadaeth y Byd, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn agos at Adeiladau Rhestredig a Heneb Gofrestredig, Afon Menai ac Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Menai

a Bae Conwy, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Baron Hill ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Traeth Lafan.

Yr unig rannau o'r gwaith arfaethedig fydd modd ei weld ar ôl ei gwblhau yw'r mewnlif ger strwythur dyfrio'r castell, y gril allfa ger wal y môr ar y Grîn, sianel goncrid drwy'r gwaith bloc presennol ar wal y môr, deunyddiau i atal erydu ar arwyneb uchaf y gabion a gorchuddion y tyllau archwilio ar hyd llwybr y geuffos. Bydd rhan fwyaf y gwaith o dan ddaear ac felly ni fydd yn weladwy.

Gan mai dim ond rhan fechan iawn o'r datblygiad fydd yn weladwy, ystyrir na fyddai'r cais yn effeithio ar gadwraeth Harddwch Naturiol, Nodweddion neu Rinweddau Arbennig yr AHNE mewn perthynas ag Effeithiau Gweledol.

Caniatawyd cais blaenorol ar gyfer gwaith lliniaru llifogydd ar 02/10/2014 (dan gyfeirnod 12LPA1003/FR/CC) a oedd yn cynnwys codi twmpath o bridd wedi ei lenwi â chlai tu ôl i Gastell Biwmares. Ystyrir y byddai'r gwaith a ganiatawyd (y bydd y cynigion presennol yn ei ddisodli) yn cael mwy o effaith o lawer ar yr ardaloedd dynodedig na'r cynnig presennol. Roedd yr adroddiad pwyllgor ar gyfer y gwaith arfaethedig yn datgan *'nid oes amheuaeth y bydd y cynllun yn cael effaith ar Gastell Biwmares a'i osodiad ehangach...'*

Mae'r cynllun diwygiedig a gyflwynir yn y cais hwn yn welliant sylweddol ar y cynnig blaenorol. Nid yw CADW wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad ac maent yn fodlon, pan fydd y datblygiad yn ei le, na ddylai gael effaith andwyol ar osodiad Safle Treftadaeth y Byd neu Henebion Cofrestredig yn cynnwys Castell Biwmares, Waliau Tref Biwmares a Safle'r Fynachlog yn Llanfaes.

Mae'r Adran Amgylchedd Adeiledig wedi asesu'r datblygiad arfaethedig mewn perthynas â'r Ardal Gadwraeth ddynodedig a'r Adeiladau Rhestredig gerllaw ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad.

Mae ymgyngoreion arbenigol mewnol ac allanol wedi asesu'r datblygiad arfaethedig mewn perthynas â'r Ardal Gadwraeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig y cyfeiriwyd atynt eisoes ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad yn amodol ar bennu amodau.

Cyd-destun Polisi:

Mae nifer o bolisïau'n delio â'r datblygiad a pherygl o lifogydd, fodd bynnag mae hwn yn gynnig i leihau'r risg o lifogydd yn y dref. Yn ogystal, mae Nodyn Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004) yn rhoi canllawiau ar gynigion o'r fath.

Er gwaethaf yr uchod, mae'n ystyried polisïau eraill megis yr effaith ar yr AHNE, yr Ardal Gadwraeth ac Adeiladau Rhestredig a holl nodweddion arbennig eraill yr ardal.

Ar ôl ystyried y polisïau a restrir yn yr adroddiad, ystyrir nad yw'r datblygiad yn ei hanfod yn gwrthdaro â'r polisïau hynny.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Oherwydd maint a lleoliad y gwaith arfaethedig, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Ystyrir mai ychydig iawn o effaith fydd y datblygiad arfaethedig yn ei gael ar y derbynyddion sensitif a bydd yn rhoi mwy o amddiffyniad i nifer o Adeiladau Rhestredig, Ardal Gadwraeth a nifer o eiddo sy'n cael eu bygwth yn rheolaidd yn ystod amodau stormus.

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y dynodiadau a amlygir uchod. Mae Swyddogion arbenigol yr Awdurdod ac ymgyngoreion allanol wedi ystyried ac asesu ystyriaethau o bwys amrywiol ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun yn amodol ar bennu amodau.

Mae’r datblygiad arfaethedig yn cynnig cynllun fydd yn cael effaith llawer iawn llai arwyddocaol ar Gastell Biwmares a’i osodiad ehangach o’i gymharu â’r cais cynllunio sy’n bodoli eisoes. Bydd y datblygiad arfaethedig yn disodli’r datblygiad a ganiatawyd fel rhan o waith Lliniaru Llifogydd er budd y gymuned leol. Argymhelliad yr adran yw caniatáu’r cais.

Mae’r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae’r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â’r egwyddor o ddatblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru).

8. Argymhelliad

Caniatáu’r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01)Rhaid i’r datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef gael ei ddechrau heb fod yn hwyrach na’r pum mlynedd sy’n dechrau ar ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn gael ei wneud yn llym yn unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod o dan gais cynllunio 12LPA1003F/FR/CC ac eithrio fel sy'n ofynnol i'w gymeradwyo o dan yr amodau a osodwyd:

Rhif Dyluniad/ Dogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad Dyluniad
66/1310/CE16/PA/01	29/06/2018	Cynllun Lleoliad
CE16/PA/02	29/06/2018	Cynllun o’r Safle Arfaethedig
CES316/09/01	29/06/2018	Manylion y Mewnlif a’r Bibell Newydd
CE16/APP/02	29/06/2018	Manylion Cychwynnol Gollyngfa’r Ceuffos Liniaru
YGC: 4389	15/08/2018	Adroddiad Arolwg Cynefinoedd ac Arolwg o Rhywogaethau a Warchodir
YGC: 4389	08/08/2018	Asesiad Rheoli Cynefinoedd
66/1310/DA3	29/06/2018	Datganiad Dylunio a Mynediad
YGC:4389	29/06/2018	Asesiad Y Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid adeiladu'r datblygiad yn unol â'r argymhelliad a gynhwysir yn Adroddiad Arolwg Cynefinoedd YGC ac Adroddiad Arolwg o Rywogaethau Gwarchodedig a'r Asesiad Rheoli Cynefinoedd a gyflwynwyd ar 06/08/2018 a 08/08/2018 yn y drefn honno.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw rywogaethau a warchodir yn cael eu diogelu.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys agor tyllau prawf, tynnu stribyn o’r uwchbridd neu unrhyw waith daear arall) yn cael ei wneud hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud a bydd pob gwaith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol yn ôl amod (a), yn cael ei

gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn deuddeng mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau:

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

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

(05)Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd manylion llawn y berth newydd sy'n rhoi gwybodaeth am y rhywogaeth frodorol a'r fanyleb plannu yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y llwyn wedyn yn cael ei blannu yn unol â'r manylion cymeradwy a'i chadw am oes y datblygiad. Bydd unrhyw ran o'r llwyn sy'n marw, neu a gaiff ei ddifrodi neu ei heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, yn cael ei disodli yn y tymor plannu nesaf gydag eraill o faint a rhywogaethau tebyg i'r rhai y mae'n rhaid eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod a gwella bioamrywiaeth

(06)Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn, gan gynnwys clirio llystyfiant ac uwchbridd hyd nes y bydd Cynllun Clirio Cynefinoedd ar gyfer Ymlusgiaid ac Adar wedi'i gyflwyno, ac wedi'i gytuno'n ysgrifenedig gan y Cyngor. Rhaid i'r cynllun nodi ardaloedd o lystyfiant ac uwchbridd cysylltiedig i'w clirio o fewn amserlen Medi-Hydref (mewn unrhyw flwyddyn benodol), o dan Friff Gwylio'r Ecolegydd, i'w ryddhau pan fydd adroddiad terfynol ysgrifenedig wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan Cynllunio.

Rheswm: Er mwyn osgoi niwed i rywogaethau a warchodir (Ymlusgiaid ac Adar Nythu)

(07)Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y caiff manylion llawn man gaeafgysgu / lloches ymlusgiaid eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y man / lloches gaeafgysgu ymlusgiaid yn cael ei godi wedi hynny, yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, cyn i'r gwaith a ganiateir drwy hyn ddechrau a rhaid ei gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: Diogelu cynefinoedd ac unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle

(08) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu gan gynnwys gwaith dymchwel hyd oni fydd cynllun rheoli amgylcheddol ar gyfer gwaith adeiladu (CEMP) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Glynir wrth y cynllun a gymeradwywyd drwy gydol cyfnod y gwaith adeiladu.

Rheswm: Diogelu cynefinoedd ac unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle

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

9. Polisïau Eraill

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

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

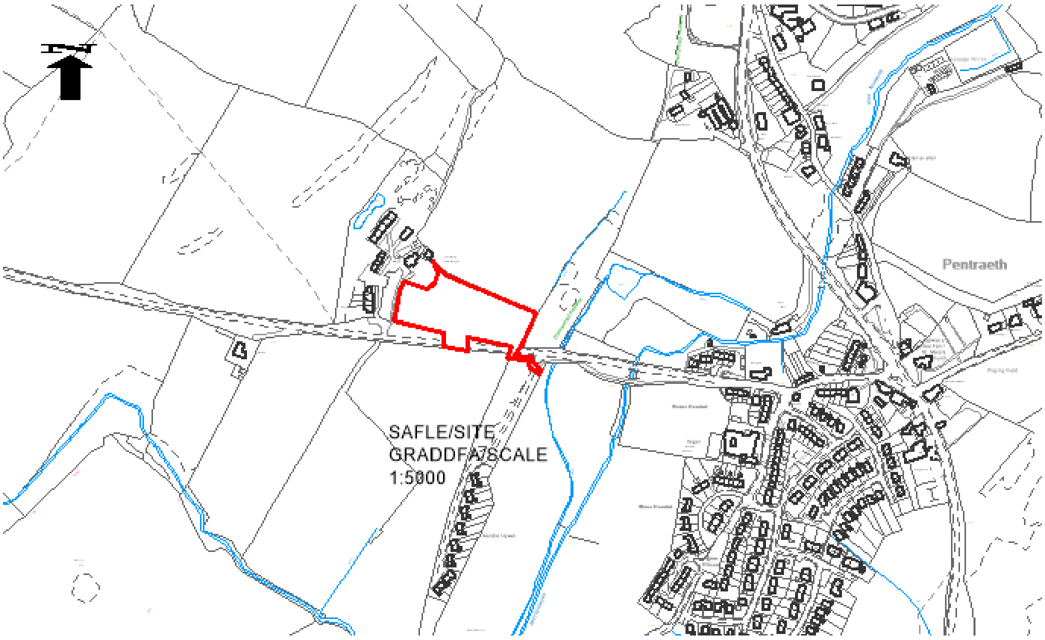
Rhif y Cais: **42C6N** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr T Cusack

Cais llawn ar gyfer lleoli 15 sialet gwyliau, chreu mynedfa newydd i gerbydau a llwybr cerdded ynghyd a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the siting of 15 holiday chalets, construction of a new vehicular and pedestrian access together with associated works at

Tan y Graig, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Aelod Lleol – Y Cynghorydd Margaret Murley Roberts wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un ar gyfer lleoli 15 sialé gwyliau, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Tan y Graig, Pentraeth.

Mae safle'r cais yn llecyn o dir sydd wedi'i leoli i'r gogledd o briffordd y B5109. Mae modd cael mynediad i'r safle o'r de drwy fynedfa sydd eisoes yn bodoli.

Mae tai annedd wedi eu lleoli i'r gorllewin o safle'r cais, mae caeau amaethyddol wedi eu lleoli i'r gogledd tra mae hen linell rheilffordd wedi'i lleoli i'r dwyrain.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn y lleoliad hwn yn cyd-fynd â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cais yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos, amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Chynllunio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
PS20 – Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
TWR3 – Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwersylla amgen parhaol
ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Natur, Cadwraeth a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Margaret Murley Roberts – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu.

Cynghorydd Vaughan Williams – Dim ymateb

Cynghorydd Ieuan Williams – Dim ymateb

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu am sawl rheswm, yn cynnwys:
- Pryderon o ran diogelwch y briffordd
- Bydd y datblygiad i'w weld o'r pentref
- Effaith ar amwynder yr eiddo preswyl cyfagos
- Byddai'r cais yn cynyddu'r pwysau ar y system garthffosiaeth bresennol
- Dim galw am ddatblygiad o'r fath yn yr ardal

Iechyd yr Amgylchedd – Cais yn cydymffurfio â'r pellteroedd angenrheidiol a nodir yn Nhrwydded y Safle. Argymell caniatáu gydag amodau.

Draenio – Mae'r system ar gyfer draenio dŵr budr yn dderbyniol mewn egwyddor. Dylid gosod amod mewn perthynas â dŵr wyneb.

Dŵr Cymru – Caniatáu gydag amodau

Polisi – Y prif bolisi yn y CDLIC sy'n berthnasol i'r datblygiad arfaethedig yw TWR3. Bydd derbynioldeb y datblygiad o dan sylw yn dibynnu ar a yw'n cyd-fynd â'r meini prawf rhestredig, yn enwedig effaith y datblygiad ar y tirlun lleol.

Amgylchedd Adeiledig – Mae'r cynllun diwygiedig a'r gostyngiad yn nifer yr unedau wedi datrys pryderon cychwynnol yr adran.

Swyddog Tirlun / Coed – Gydag amod mewn perthynas â'r cynllun tirlunio, mae'r swyddog yn fodlon bod y cais yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu.

Ecoleg – Dim gwrthwynebiad. Fodd bynnag, wedi awgrymu amod mewn perthynas â'r Asesiad Ecolegol.

Awdurdod Priffyrdd lleol – Caniatâd amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Ymateb i'r cyhoeddusrwydd:

Cynhaliwyd proses ymgynghori gyhoeddus ac fe gyflwynwyd adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno Cais fel rhan o'r cais.

Cafodd y cais ei hysbysebu drwy bostio hysbysiadau i eiddo cyfagos ac yn y wasg lleol. Mae hysbysiadau safle hefyd wedi eu harddangos ger safle'r cais. Dyddiad cau'r cyfnod cyhoeddusrwydd oedd 30 Gorffennaf, 2018.

Derbyniwyd un deg saith llythyr yn cynnwys sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Nid yw bythynnod Tan y Graig yn cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau ond yn hytrach fel mannau preswyl.

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar eiddo cyfagos o ran llygredd goleuni, sŵn, colli preifatrwydd ac aflonyddwch cyffredinol.

- Dwysedd uchel o unedau o gymharu â maint safle'r cais.

- Pryderon o ran diogelwch priffyrdd a cherddwyr.

- Nifer uchel o gabanau gwyliau / safleoedd carafanau yn yr ardal felly dim galw am ddatblygiad o'r fath.

- Pryderon o ran colli bywyd gwyllt a'r effaith ar ddynodiadau natur cyfagos.

- Pryderon mewn perthynas â llifogydd. Mae draenio gwael ar safle'r cais. Pryderon y bydd y draeniad ychwanegol a'r garthffosiaeth sy'n cael ei greu gan y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr isadeiledd presennol.

- Pryderon o ran ymddygiad gwrthgymdeithasol.

- Pryderon y byddai'r cais yn effeithio ar gymeriad a thirlun yr ardal.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, nododd yr Awdurdod y sylwadau canlynol:

- Cafodd Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon ei chymeradwyo ar 18/03/2008 ar gyfer y defnydd o 13 uned yn Tan y Graig fel anheddau C3.

- Mae'r effaith y bydd y datblygiad arfaethedig yn ei chael ar amwynder preswyl yr eiddo cyfagos a'r ardal leol yn cael ei hasesu yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

- Mae nifer yr unedau wedi'u lleihau o 21 i 15. Trafodir y dwyster yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r ceisiadau ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau ond bod angen amodau.

- Mae'r dwysedd a'r angen am ddatblygiad o'r fath yn yr ardal leol yn cael eu trafod yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

- Mae ecolegydd yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac ni godwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond gydag amodau.

- Nid yw'r tir wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd. Mae adran ddraenio'r Awdurdod a Dŵr Cymru wedi asesu'r cais ac ni godwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond gydag amodau.

- Mae materion yn ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn fater i'r heddlu.

- Trafodir yr effaith y bydd y datblygiad yn ei gael ar gymeriad yr ardal a'r tirlun yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C6 – Trosi adeilad hynafol, domestig ac amaethyddol yn lety hunan arlwyo – Caniatawyd 01/01/1990

42C6A – Trosi adeiladau hynafol, domestig ac amaethyddol yn lety hunan arlwyo gwyliau – Caniatawyd - 01/01/1990

42C6B – Codi garej ddwbl breifat – Caniatawyd 01/01/1990

42C6C Codi 7 uned wyliau ynghyd ag ystafelloedd te ac aml-bwrpas – Caniatawyd 02/02/90

42C6D Datblygiad arfaethedig ar gyfer codi 6 uned wyliau ychwanegol – Caniatawyd 04/04/96

42C6E Codi cyfleuster hamdden – Caniatawyd 10/04/96

42C6F Diddymu'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm â chaniatâd 42/C/6D sy'n nodi "na fydd yna unrhyw ddatblygiad pellach o'r eiddo heblaw am fel y caniateir dan ganiatâd blaenorol a dan y caniatâd cynllunio y cyfeirir ato yng Nghymal 6 uchod' – Caniatawyd 13/01/99

42C6G – Dymchwel adeiladau presennol ynghyd â chodi adeilad newydd ar gyfer ei ddefnyddio fel ystafell gemau / ystafell newid / storfa ar dir – Tynnwyd yn ôl 09/08/00

42C6H Tynnu amod (03) ac (04) oddi ar gais 42C6A 'Bydd y llety gwyliau y rhoddir caniatâd iddo yma yn cael ei gynnal fel un lle ac ni fydd yn cael ei werthu fel unedau ar wahân ar unrhyw adeg' a (04) 'Ni fydd cyfanswm y cyfnod y bydd rhywun yn byw yn yr unedau a gymeradwyir yma at ddibenion llety gwyliau yn fwy na 28 diwrnod yn olynol' ac addasu amod (05) i ddarllen 'Bydd defnydd o'r unedau gwyliau a gymeradwyir yn cael ei gyfyngu i gyfnod o 11 mis gan ddechrau ar 4 Chwefror ar unrhyw flwyddyn a dod i ben ar 5 Ionawr y flwyddyn ganlynol – Tynnwyd yn ôl 03/11/04

42C6J Tynnu amod (07) o gais rhif 42C6C 'ni fydd cyfanswm y cyfnod y bydd rhywun yn byw yn yr unedau a ganiateir yma ar gyfer llety gwyliau yn fwy na 28 diwrnod yn olynol' ac addasu amod (09) i ddarllen 'Bydd y caniatâd i unrhyw un ddefnyddio'r unedau gwyliau a ganiateir yma wedi ei gyfyngu i gyfnod o 11 mis gan ddechrau ar 4 Chwefror mewn un flwyddyn a gorffen ar 5 Ionawr y flwyddyn ganlynol' – Tynnwyd yn ôl 03/11/04

42C6K Cais am dystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer parhau i ddefnyddio 13 sialé fel llety gwyliau – Cyfreithlon 27/05/05

42C6L – Cais ar gyfer tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd o 13 uned fel anheddau Dosbarth C3 fel y'i diffinnir yn y Gorchmynion Cynllunio Gwlad a Thref (dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchmynion sy'n diddymu neu'n ail-weithedu'r Gorchymyn hwnnw), ac fel sydd wedi'i nodi yn y cynllun sydd wedi'i atodi – Caniatawyd 18/03/08

42C6M/SCR Barn Sgrinio ar gyfer codi annedd yn Fferm Tan y Graig, Pentraeth – Wedi'i ddychwelyd i'r ymgeisydd 16/10/14
42C6M/ENF Cais i gadw portsh yn 4 Tan y Graig, Pentraeth – Caniatawyd 11/06/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer 21 sialé gwyliau. Diwygiwyd y cais ar ôl hynny a cafodd nifer yr unedau ei ostwng i 15 uned. Roedd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys pedair uned 1 ystafell wely, wyth uned 2 ystafell wely a tair uned 3 ystafell wely, y cyfan ohonynt yn disgyn o fewn y diffiniad carafán sefydlog dwy uned fel y'i diffinnir yn y Ddeddf Datblygu Safleoedd Carafanau a Rheolaeth Ohonynt 1968.

Ystyriaethau Polisi

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored a thu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig. Mae'r safle hefyd wedi'i leoli y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a'r Ardal Tirlun Arbennig (ATA).

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad fe gyfeirir at Bolisi TWR3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Polisi TWR3 yn nodi y bydd cynigion ar gyfer safleoedd newydd ar gyfer carafanau sefydlog (h.y. carafánau sengl neu ddwbl), safleoedd sialé gwyliau neu lety gwersylla amgen yn cael eu gwrthod o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn a'r Ardaloedd Tirlun Arbennig. Mewn lleoliadau eraill ni chaniateir ceisiadau ar gyfer safleoedd carfanau neu sialés gwyliau newydd a llety gwersylla amgen parhaol dim ond os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol:

i. Nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol;

Er mwyn penderfynu a fyddai'r cais yn arwain at ormodedd o ran y ddarpariaeth o garafanau sefydlog, sialé neu lety gwersylla parhaol fe gyfeirir at astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun Ynys Môn (Mawrth 2014). O fewn yr astudiaeth mae pob Ardal Cymeriad Tirlun (ACT) wedi'i hasesu er mwyn darparu arweiniad mewn perthynas â sensitifrwydd y tirlun ac er mwyn asesu'r

capasiti ar gyfer rhagor o ddatblygiadau parciau carafán/sialé; mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn ACT 09 (Traeth Coch).

O ran yr ACT hwn, mae'r Astudiaeth yn nodi "efallai bod peth capasiti ar gyfer rhai datblygiadau ar raddfa fach a bach iawn sydd mewn lleoliadau da." Mae tabl 2.11 (Typoleg Datblygiadau Parciau Carafán/Sialé) Astudiaeth Sensitifrwydd Tirlun Parc Cenedlaethol Môn, Gwynedd ac Eryri (Mawrth 2014) yn diffinio 'Bach Iawn' fel "Hyd at 10 uned (llai nac ardal o 1 hectar fel arfer) a 'Bach' fel 11 – 25 uned (ardal llai na 2 hectar fel arfer).

Nid oedd yr adran yn ystyried bod y dwyster cychwynnol (21 uned) a gynigwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol ar safle'r cais. Fodd bynnag, er bod tabl 2.11 (Typoleg Datblygiadau Parciau Carafán/Sialé) Astudiaeth Sensitifrwydd Tirlun Parc Cenedlaethol Môn, Gwynedd ac Eryri (Mawrth 2014) yn dynodi y byddai cynllun o tua 10 o unedau gwyliau yn fwy derbyniol ar safle 1 hectar, dim ond amcangyfrif yw hyn.

Yn dilyn asesu cyd-destun y safle, y gosodiad, y dwyster llai ynghyd â arsylwadau'r adain Amgylchedd Adeiledig nad ydynt ag unrhyw wrthwynebiad i'r cais, ystyrir bod 15 uned yn dderbyniol.

ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad nad yw'n or-amlwg ac sydd wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Mae'r safle yn un amaethyddol sydd wedi'i amgylchynu gan lwyni uchder canolig / tal gyda mathau cymysg a nifer o goed. Mae ar lethr i lawr tuag at hen reilffordd nad yw'n cael ei defnyddio mwyach ac mae mewn man coediog ac wedi'i osod yn ôl o'r ffordd B5109 sydd wedi'i hail-alinio.

Mae'r safle wedi'i leoli tua 320 metr yn ôl o ffin yr AHNE ac nid yw o fewn yr ATA. Nid yw'n ymddangos fel safle sy'n hawdd i'w weld o'r AHNE na'r ATA ac felly ni ystyrir y byddai'n effeithio ar osodiad yr ardaloedd dynodedig hyn.

Mae'r safle wedi'i sgrinio yn dda gan y coed a'r llwyni sydd yno ar hyn o bryd a byddant at ei gilydd, yn cael eu cadw fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, cynigir cynllun tirlunio fel rhan o'r cais sy'n lliniaru effeithiau'r datblygiad ymhellach.

Nid yw'r swyddog tirlunio wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cais ac ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion PCYFF4, TWR3 ac AMG3 o'r CDLlC.

iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Mae'r safle wedi'i leoli ger priffordd y B5109. Mae mynedfa newydd i'r safle yn cael ei hargymell i ran deheuol y safle, yn arwain i ffwrdd o'r briffordd. Mae croesfan i gerddwyr a llwybr troed hefyd yn cael ei gynnig i'r dwyrain o'r safle a fydd yn galluogi cerddwyr i deithio tua 0.5km i Pentraeth. Er y bydd llwyni yn cael eu tynnu fel rhan o'r gwaith hwn, nid ystyrir y bydd graddfa'r gwaith hwn yn cael effaith niweidiol ar nodweddion y tirlun presennol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r cais gydag amodau. Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, wedi'i leoli yn agos i'r Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol a'r cysylltiadau trafnidiaeth cyhoeddus presennol.

Effaith ar Amwynderau Eiddo Cyfagos:

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynder y defnyddwyr tir cyfagos gael ei hystyried yn unol â'r meini prawf a osodir yn y polisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid trigolion lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Y tai annedd agosaf yw Tan y Graig ynghyd â'r unedau preswyl sydd i'r gorllewin o'r safle ac sydd wedi derbyn Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon yn y gorffennol i gael defnyddio'r unedau fel anheddau preswyl parhaol. Mae'r annedd breswyl agosaf wedi'i lleoli tua 8 metr i ffwrdd o'r unedau arfaethedig.

Yn dilyn rhoi ystyriaeth ddyledus i'r pellteroedd hyn ynghyd â'r llwyni a llystyfiant presennol y tu allan i safle'r cais, nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir y gellir cefnogi'r cais gan bolisi cynllunio lleol a chenedlaethol, yn enwedig TWR3 o'r CDLl. Ystyrir na fydd dwyster sylweddol o safleoedd o'r fath yn yr ardaloedd a bod y cais o safon uchel, ei fod wedi'i leoli mewn lleoliad nad yw'n or-amlwg ac sydd â mynediad digonol i'r prif rhwydwaith priffyrdd.

Mae amwynderau'r ardal a'r eiddo cyfagos wedi eu hystyried, fodd bynnag nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio amwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae amryw o ystyriaethau perthnasol wedi cael eu hystyried a'u hasesu gan Swyddogion arbenigol yr Awdurdod ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cynllun yn amodol ar amodau. Mae fy argymhelliad felly yn un o ganiatáu.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (y Ddeddf), Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio sydd wedi'u nodi yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru fel a nodir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodau canlynol:

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn berthnasol iddo yn dechrau ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad rhoi'r caniatâd hwn.

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

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir o dan gais cynllunio 426N heblaw am yn ôl yr angen i'w gymeradwyo o dan yr amodau a roddir:

Rhif y Ddogfen / lluniad	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
2283:15:1g	**13/03/2018**	**Cynllun Lleoliad**
17/02/LP/01A	**18/07/2018**	**Cynnig Tirlun Meddal**
2283:15:3M	**13/07/2018**	**Cynllun Safle Arfaethedig**
2283:15:9	**13/07/2018**	**Cynllun Llawr 2 Ystafell wely a Drychiadau**
2283:15:10	**13/07/2018**	**Cynllun Llawr 1 Ystafell wely a Drychiadau**
2283:15:11	**13/07/2018**	**Cynllun Llawr 3 Ystafell wely a Drychiadau**
2283:15:12	**27/06/2018**	**Cynllun Safle Arfaethedig – Ardaloedd Llain Galed**
2283:15:13	**27/06/2018**	**Cynllun Llawr a Drychiadau Storfa Biniau ac Ailgylchu**

2283:15:4d	**04/05/2018**	**Cynllun Draenio Arfaethedig a Chroestoriadau Hir**
2283:15:D1a	**13/03/2018**	**Manylion Croesfan Cerddwyr**
2283:15:D2	**13/03/2018**	**Manylion Llwybr Troed a Chroesfan Cerddwyr**
2283:15:D1	**13/03/2018**	**Manylion Llwybr Troed a Chroesfan Cerddwyr**
	13/03/2018	**Adroddiad Draenio**
	13/03/2018	**Adroddiad Ecoleg**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(04) Bydd y fynedfa yn cael i gosod a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd (cyfeirnod 2283:15:3M) cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau ac yn dilyn hynny bydd yn ei chynnal a'i chadw'n rhydd o rwystr parhaol ac yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(05) Bydd y fynedfa yn cael ei hadeilad gyda llain welededd 2.4 metr wrth 2.15 metr o boptu. O fewn llinellau'r llain welededd ni fydd unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchben y brifford gysylltiedig yn cael ei ganiatáu ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(06) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gan ddefnyddio wyneb bitwmen ar gyfer y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf o'r Briffordd Sirol gyda'r system ddraenio dŵr wedi'i chwblhau ac yn weithredol cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(07) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion fel y'i cyflwynir cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau ac yn dilyn hynny fe'i ddefnyddir i'r diben hwn yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.
(08) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle yn cael ei ryddhau i'r brifffordd sirol. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn y dyluniad ar gyfer system ddraenio'r safle wedi eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni fydd unrhyw un yn cael defnyddio unrhyw un o'r unedau tan y bydd y cynllun a gymeradwyir wedi ei weithredu yn llawn ac i lefel y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn hapus ag ef yn ysgrifenedig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

(09) Bydd y llwybr troed a'r man croesi yn cael eu cwblhau yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo (cyfeirnodau 2283:15:D1a & 2283:15:D2 & 2283:15:D1) cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno gan yr Awdurdod Cynllunio yn nodi manylion y canlynol:

- **y system draenio dŵr wyneb a'r modd o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gylïau, diamedrau'r peipiau, data dylunio ac arllwysfeydd.**
- **y lleoliad a'r math o oleuadau stryd.**

Bydd y datblygiad felly yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwyir cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol.

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun yn cynnwys:

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safle ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho offer trwm a deunyddiau
iii. Storio offer trwm a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad.
IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
V. Oriau a dyddiau gweithrediad a dull rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio ag anghenion yr Awdurdod Priffyrdd er mwyn sicrhau bod rheolaeth rhesymol a chywir yn cael ei hymarfer mewn perthynas â gweithgareddau adeiladu ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(12) Ni fydd gwaith adeiladu ond yn cael ei gyflawni rhwng 08:00 a 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener a 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn. Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud ar ddydd Sul nac ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder.

(13) Bydd y safle wedi'i dirlunio a bydd coed a llwyni yn cael eu plannu yn unol â lluniad rhif 17/02/LP/01A. Bydd y gwaith plannu a thirlunio yn cael ei gyflawni i lefel y mae'r Awdurdod Cynllunio lleol yn gwbl fodlon â hi cyn y bydd unrhyw unedau yn cael eu gosod ar y safle. Bydd y coed perthnasol yn cael eu cadw ar gyfer oes y datblygiad. Bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw neu sy'n cael eu difrodi neu'n dioddef clefyd difrifol yn ystod y cyfnod hwn yn cael eu hamnewid yn ystod y cyfnod plannu nesaf a hynny gyda choed a llwyni eraill o faint a mathau tebyg i'r rhai a oedd rhaid eu plannu'n wreiddiol, oni bai nod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw amrywiadau.

Rheswm: Er budd amwynder yr ardal leol.

(14) Bydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol arfaethedig sydd i'w defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio lleol cyn y bydd y gwaith adeiladu neu unrhyw waith arall yn dechrau. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:

- **Bod yr holl oleuadau yn pwyntio tuag at safle'r cais yn unig ac nid tuag at unrhyw dir neu eiddo cyfagos.**

- **Manylion llawn yr holl oleuadau yn cynnwys goleuad, lampau, lled y pelydr golau ac unrhyw gyfarpar llacharedd sydd i'w defnyddio.**

- **Adroddiad ar unrhyw oleuni a ollyngir (yn cynnwys lefelau lux) i unrhyw dir neu eiddo cyfagos sy'n codi o'r goleuadau allanol a gynigir.**

Ni fydd unrhyw oleuadau allanol heblaw am y rhai a gymeradwyir o dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio ar y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a gymeradwyir yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

(15) Ni fydd yr unedau ond yn cael eu defnyddio ar gyfer llety gwyliau ac ni fyddant yn cael eu defnyddio fel llety parhaol ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(16) Bydd y perchennog / gweithredwyr y safle yn cynnal cofrestr ddiweddar o enwau'r holl berchnogion/deiliaid yr unedau unigol ar y safle a chyfeiriadau eu cartrefi ac yn sicrhau bod y wybodaeth hon ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r llety gwyliau a ganiateir yn cael ei ddefnyddio fel llety parhaol anawdurdodedig.

(17) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei adeiladu yn gwbl unol â'r mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ymlusgiaid sydd wedi'u cynnwys yn adroddiad Ecoleg Cwydian a dderbyniwyd ar 13/03/2018.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig sy'n bresennol.

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.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

CCA: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

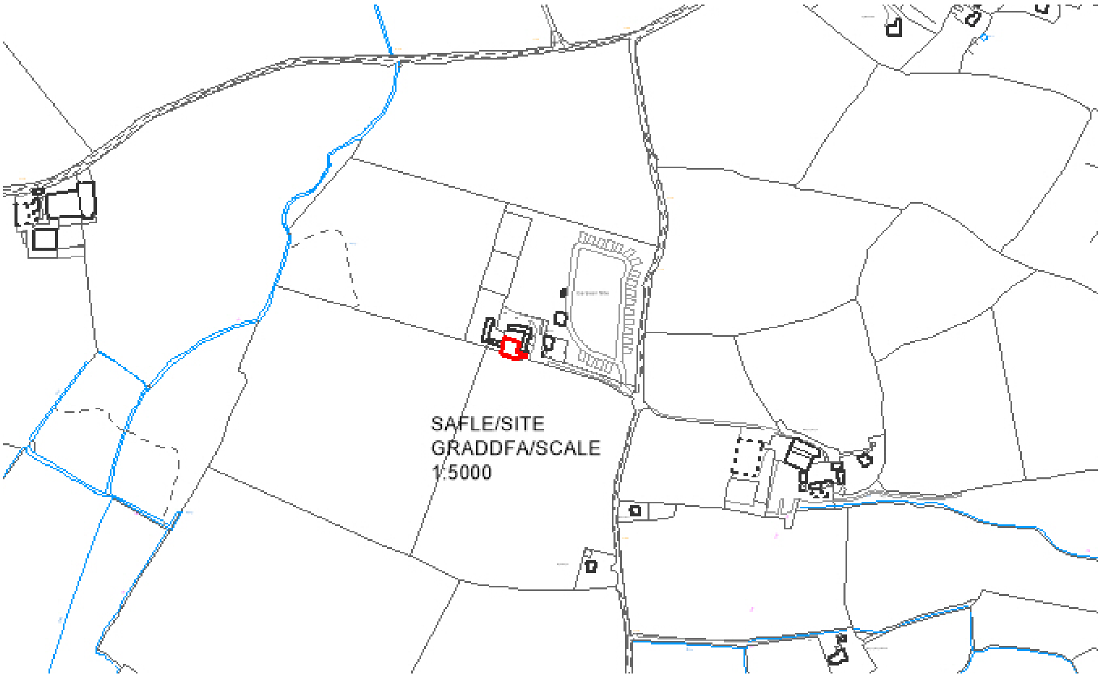
Rhif y Cais: **42C188E/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Maldwyn and Menai Jones

Cais ôl-weithredol ar gyfer codi uned llety gwyliau newydd yn / Retrospective application for the erection of a new build holiday letting unit at

4 Tai Hirion, Rhoscefnhir



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol Cyng Ieuan Williams

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais s yn un ôl-weithredol i godi llety gwyliau o'r newydd.

Lleolir y safle y tu allan i anheddiad Rhoscefnhir. Lleolir yr adeilad mewn complecs o hen adeiladau allanol sydd wedi cael eu troi'n unedau preswyl dan gais cynllunio cyfeirnod 42C188 a gymeradwywyd ar 31/08/2018.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater cynllun sy'n gysylltiedig â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio
Polisi PS14 – Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TWR2 – Llety Gwyliau

Polisi Cynllluni Cymru (Agraffiad 9, 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau (2007)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cyuned – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cynghorydd M Roberts – Dim ymateb hyd yma

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

Aelod Lleol, y Cynghorydd I Williams – Wedi galw'r cais i mewn oherwydd yr angen i fod yn gyson â cheisiadau tebyg yn ddiweddar

Adain Ddraenio – Disgwyl am wybodaeth bellach mewn perthynas â'r cynllun draenio arfaethedig.

Awdurdod Priffyrdd – Dim argymhelliad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10 Mai

2018 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr o gefnogaeth wedi'i dderbyn gan Gorau Mon yn cefnogi'r cais i geisio cynnal cyrsiau gwneud caws ar y fferm

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C188 – Addasu'r adeilad allanol i greu 5 uned presyl gyda 3 man pasio ar y briffordd, gosod tanc septig newydd ac addasu'r fynedfa bresennol yn Tai Hirion, Rhoscefnhir – Caniatáu 31/08/2006

42C188D – Cais llawn ar gyfer addasu'r adeilad allanol yn annedd yn Tai Hirion, Rhoscefnhir – Caniatáu 05/09/2014

Hanes safle y tir cyfagos

42C188A – Cais llawn ar gyfer creu safle ar gyfer carafanau teithiol a gwersylla, codi bloc cawodydd, creu lôn fynediad fewnol, gwaith tirlunio a datblygiad cysylltiedig ar dir yn Tai Hirion, Rhoscefnhir – Caniatau 28/10/2013

42C188B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer creu safle ar gyfer carafanau teithiol a gwersylla, codi bloc cawodydd, creu lôn fynediad fewnol, gwaith tirlunio a datblygiad cysylltiedig ar dir yn Tai Hirion, Rhoscefnhir – Dim angen asesiad amgylcheddol 28/10/2013

42C188C/DIS – Cais i ryddhau amod (llefydd pasio) ac amod (08) (cynllun rheoli traffig) o ganiatâd cynllunio 42C188A yn Tai Hirion, Rhoscefnhir – Amod wedi ei ryddhau 02/04/2014

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Dywed Polisi TWR2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y bydd cynigion ar gyfer:

1.Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu....

Yn cael eu caniatáu, cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

i.yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
ii.Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
iii.Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
iv.Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
v.Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety yr un fath yn yr ardal.

Mae'r cynnig yn groes i faen prawf (i) Polisi TWR2 oherwydd mae'r safle wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored ac nid yw'n gwneud defnydd o safle a oedd eisoes wedi ei ddatblygu.

Dywed yr ymgeisydd bod y cynnig yn gwneud defnydd o safle a oedd eisoes wedi'i ddatblygu a'i fod wedi ei osod yng nghanol adeiladau eraill ac aiff yn ei flaen i gadarnhau'r hyd a ddywedir ym mharagraff 4.9.1 Polisi Cynllunio Cymru sef y dylai tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu (neu dir llwyd), lle bynnag y mae hynny'n bosibl, gael ei ddefnyddio'n hytrach na safleoedd tir glas a bod hynny'n cynnwys safleoedd yn ac o gwmpas anheddiadau presennol lle mae tir neu eiddo masnachol gwag neu rai nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud ohonynt. Dywed yr ymgeisydd hefyd fod tir a ddatblygwyd eisoes (tir llwyd) yn cael ei ddiffinio ym Mholisi Cynllunio Cymru fel 'tir sydd neu yr oedd strwythur parhaol arno .... a'r isadeiledd sefydlog cysylltiedig ar yr wyneb. Mae hyn yn cynnwys cwrtil y datblygiad'.

Mae Ffigwr 4.4 Polisi Cynllunio Cymru yn diffinio tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu fel tir sydd, neu oedd yn cynnwys strwythur parhaol **(ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth)** a strwythurau sefydlog cysylltiedig. Hen adeilad amaethyddol yw'r adeilad ac o'r herwydd ni fedrir ei ystyried fel tir a oedd eisoes wedi ei ddatblygu.

Nid bwriad y polisi yw caniatáu dymchwel adroddiad sy’n strwythurol gadarn er mwyn creu tir llwyd newydd.

Gellir caniatáu llety gwyliau newydd hefyd os yw’n estyniad i fusnes llety gwyliau sydd eisoes yn bodoli. Rhaid i unrhyw gais ar gyfer estyniadau i ddatblygiadau llety gwyliau parhaol presennol brofi bod cysylltiad sefydledig rhwng y datblygiad arfaethedig a’r un cyfredinol, h.y. y bydd yn ffurfio rhan o’r un uned gynllunio, rhaid iddo fod yn rhan o’r un busnes a pharhau felly a bod y cais i ymestyn y busnes llety gwyliau yn rhan o gynllun ehangach i wella’r busnes a’r hyn sydd gan ardal y Cynllun i’w gynnig i dwristiad.

Nid oes unrhyw dystiolaeth o hyn yn y cais. Dylai graddfa a dyluniad y datblygiad arfaethedig fod yn gymesur â’r busnes cyfredol. Dywed y cynllun busnes fod busnes gwely a brecwast eisoes yn cael ei redeg yn y ffermdy, fodd bynnag, nid yw busnes gwely a brecwast presennol yn cyfiawnhau adeiladu uned wyliau newydd ar y safle oherwydd nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer busnesau gwely a brecwast fel arferol oherwydd maent yn ategol i’r prif ddefnydd o’r adeilad fel annedd. Derbyniwyd Cynllun Busnes ychwanegol (Cyrsiau Caws Rhydydelyn) ar 13 Awst, ynghyd â llythyr gan gyflogwr yr ymgeiswyr yn cadarnhau eu hymddeoliad yn Haf 2018 a llythyr o gefnogaeth (dyddiedig 26 Gorffennaf, 2018) yn cefnogi cais yr ymgeiswyr i redeg cyrsiau gwneud caws ar y fferm.

Dywed yr ymgeisydd fod y safle’n ffurfio rhan o gomplecs ansawdd uchel o fythynnod gwyliau i’w rhentio a’i fod yn ymyl maes carafanau teithiol. Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais, gofynnwyd i’r ymgeisydd gyflwyno tystiolaeth ariannol ar gyfer y defnydd cyfredol o’r safle fel lle gwyliau. Hyd yma, dim ond y manylion ariannol ar gyfer y busnes gwely a brecwast cyfredol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.

Cafwyd cadarnhad bod Treth Gyngor yn cael ei thalu ar gyfer y pedwar eiddo cyfagos sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd (sef 1,2,3 a 5 Tai Hirion) ac mae trydydd partïon sy’n ei thalu sy’n cadarnhau bod yr eiddo’n cael eu dal ar brydles hir ac nad ydynt felly’n unedau gwyliau.

Dywed paragraff 6.3.67 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Rheoli Twf a Datblygiad – yr Economi ac Adfywio) bod angen i ymgeiswyr gyflwyno cynlluniau busnes manwl sy’n tystio i gadernid y cynllun arfaethedig er mwyn penderfynu a fydd y datblygiad yn arwain at or-ddwysedd o’r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol ai peidio. Byddai hyn yn fodd i’r Cynor asesu a oes gan y cynllun obaith realistig o fod yn hyfwy, nad yw’n hapfasnachol ei natur a byddai o gymorth i sicrhau nad oes unrhyw fan gwan a fyddai’n caniatáu ar gyfer ailddatblygu adeiladau presennol yn y cefn gwlad i’w defnyddio fel llety gwyliau ac yna ganiatáu iddynt gael eu haddasu ar gyfer defnydd preswyl os byddant yn anhyfyw fel unedau gwyliau. Fel y dywedwyd uchod, nid yw’r bythynnod cyfagos yn unedau gwyliau ond yn hytrach yn rhai prydles hir ac nid yw’r cynnig felly yn rhan o ddatblygiad llety gwyliau cyfredol.

Yn ei benderfyniad mewn apêl yn ddiweddar ar gynllun tebyg yn anheddiad Trearddur, (APP/L6805/A/18/3195709), dywedodd yr Arolygwr Cynllunio “*the policy explanation requires the submission of a business plan to establish viability and to understand whether there is saturation of this type of accommodation in the area. Whilst the appellants and interested party provides the numbers of holiday accommodation units in the area, and the appellants emphasise that only a few are directly comparable to the proposal, the purpose of the business plan is to establish that such a development can be sustained in the context of the area… the absence of a business plan makes it difficult to determine compliance with Policy TWR2, and for this and in relation to the first issue, the appeal cannot succeed”.*

Mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun busnes, fodd bynnag, nid yw’n cynnwys manylion am y llety gwyliau sydd wedi ei leoli yn yr ardal leol ac mae’n cynnwys manylion anghywir mewn perthynas â’r defnydd o’r adeiladau yn yr uned gynlluniau. Dywed yr ymgeisydd hefyd fod cyrsiau gwneud caws yn cael eu cynnal ar y safle, fodd bynnag, dywed Polisi TWR2 na fedrir ond caniatáu llety gwyliau newydd os yw’n estyniad i fusnes llety gwyliau cyfredol ac o’r herwydd, nid yw’r busnes gwneud caws yn cefnogi achos yr ymgeisydd.

O ran y maes carafanau teithiol, nid yw'r safle'n rhan o'r un uned gynllunio â'r maes carafanau oherwydd mab yr ymgeisydd sydd biau'r maes carafanau.

Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi TWR2 y Cynllun Datblygy Lleol ar y Cyd.

Ystyrir bod dyluniad y cynllun arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo o'i gwmpas yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

7. Casgliad

Ni fedrir cefnogi cadw'r llety gwyliau newydd oherwydd mae'r datblygiad yn gwrthdaro â'r meini prawf sydd wedi eu rhestru ym Mholisi TWR2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd nid yw'r cynnig wedi ei leoli ar dir a oedd wedi ei ddatblygu eisoes ac nid yw'n rhan o'r llety gwyliau cyfredol.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01)Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi TWR2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r canllawiau sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.

12.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

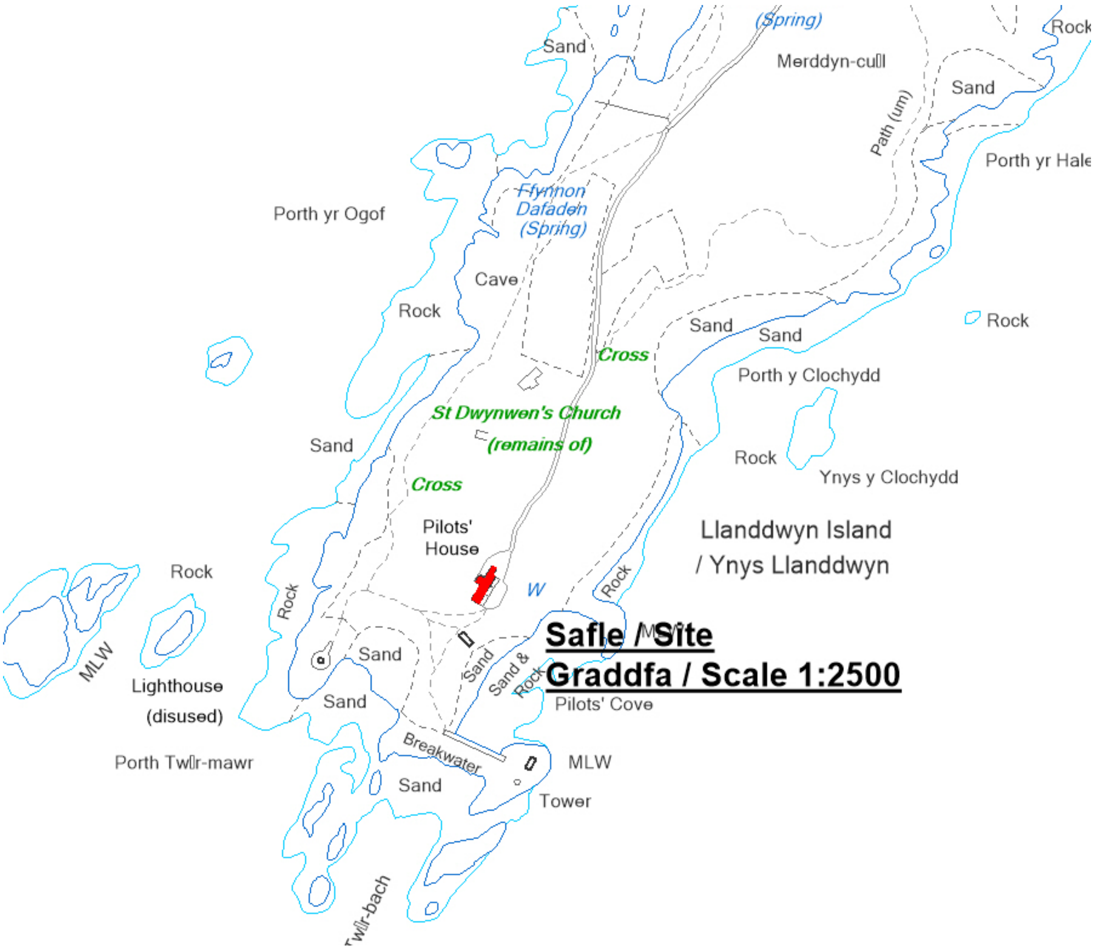
Rhif y Cais: **45C489/LB** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Wildflame Productions

Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol ag allanol i'r bythynnod yn / Listed Building Consent for internal and external works to the cottages at

Ynys Llanddwyn Island, Niwbwrch/Newborough



Safle / Site
Graddfa / Scale 1:2500

Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un am waith ar adeilad rhestredig sydd ym mherchenogaeth y Cyngor Sir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais dan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 am Ganiatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith y tu mewn a'r tu allan i'r bythynnod yn Ynys Llanddwyn, Niwbwrch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw polisïau cenedlaethol a lleol yn cefnogi'r cynnig.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS20 ac AT1 (Sicrhau Cadwraeth a Gwella Asedau Treftadaeth)

Nodyn Cyngor Technegol 24 (Sicrhau Cadwraeth a Gwella Asedau Treftadaeth)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol – Dim ymateb

Aelod Lleol – Dim ymateb

Aelod Lleol – Dim ymateb

Gosodwyd rhybuddion ger y safle ac fe anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn ogystal, fe hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol am fod angen gwneud hynny. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22.8.18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45LPA967/LB/CC – Gwaith altro a gwella y tu mewn a'r tu allan i'r bythynnod, Ynys Llanddwyn, Niwbwrch. Caniatawyd 19.02.13.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Caniatâd Adeilad Rhestredig Blaenorol

Cymeradwywyd cais adeilad rhestredig tebyg gan Lywodraeth Cymru a gefnogwyd gan Cadw dan gais cyfeirnod 45LPA967/LB/CC ar 19.02.13 gyda'r amodau safonol.

Ystyriaethau Polisi

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PS20 ac AT1 – Er mwyn cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ardal ehangach y Cynllun, dywed y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn sicrhau cadwraeth a, ble mae hynny'n briodol, yn gwella asedau treftadaeth unigryw. Bydd cynigion sy'n sicrhau cadwraeth a, ble mae hynny'n briodol, yn gwella asedau treftadaeth, yr ardal o'u cwmpas, golygfeydd sylweddol i ac o'r adeilad / yr ardal gyfagos yn cael eu caniatáu.

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, Pennod 5.13: Pan yn gwneud penderfyniad ar gais cynllunio adeilad rhestredig, dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried y materion isod:

1. Pwysigrwydd y raddfa a'r diddordeb pensaernïol neu hanesyddol cynhenid.
2. Nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru a'r cyfraniad at ei arwyddocâd, gan gynnwys nodweddion pwysig megis y tu mewn i'r adeilad a fydd efallai wedi dod i'r amlwg ar ôl i'r adeilad gael ei gynnal ar y rhestr.
3. Effaith y gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad.

7. Casgliad

Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys, rwy'n argymell y dylid cymeradwyo'r cais oherwydd mae'r datblygiad arfaethedig yn un sy'n ddymunol ac yn angenrheidiol ar gyfer sicrhau cadwraeth yr adeilad rhestredig a'i wella.

Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys, mae fy argymhelliad yn un o ganiatáu.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at
un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r cynnig yn un y byddir yn dymuno ei gyflawni ac sy'n angenrheidiol ar gyfer parhau i sicrhau cadwraeth a gwella'r bythynnod rhestredig sydd wedi eu lleoli ar Ynys Llanddwyn, sef safle yr ymwelir yn aml ag ef gan aelodau'r cyhoedd.

Mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda Pholisïau PS20 ac AT1 a TAN24 Yr Amgylchedd Hanesyddol a'r Canllawiau Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru.

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

This page is intentionally left blank