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, 7 TACHWEDD 2018 am 1.00 o'r gloch y. p.	**WEDNESDAY, 7 NOVEMBER, 2018 at 1:00 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 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Hydref, 2018.

4 YMWELIAD SAFLE 17 HYDREF, 2018_(Tudalennau 15 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 17 Hydref, 2018.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 17 - 30)

7.1 19LPA1043A/CC – Stryd Vulcan, Caergybi

7.2 42C188E/ENF – 4 Tai Hirion, Rhoscefnhir

8 CEISIADAU ECONOMAIDD_(Tudalennau 31 - 40)

8.1 34C262H/FR/ECON – Cig Môn, Stâd Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 41 - 62)

10.1 28C477B – Fferm Pencarnisiog, Pencarnisiog

10.2 33C182E/VAR – Berw Uchaf, Gaerwen

10.3 36C344C/VAR – Ysgol Henblas, Llangristiolus

10.4 46C410H – Garreg Fawr, Lôn Garreg Fawr, Trearddur

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 63 - 70)

11.1 11C73F/VAR – Lastra Farm, Amlwch

11.2 34C734 – 18 Nant y Pandy, Llangefni

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 71 - 100)

12.1 14C257 – Cefn Trefor, Trefor

12.2 18C117C – Swtan, Porth Swtan

12.3 19C1111B – Bodowen, Pentre Fferam Gorniog, Caergybi

12.4 39C601 – Cartrefle, Porthaethwy

12.5 40LPA356/CC – Ffordd Lligwy, Moelfre

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 3 Hydref 2018

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) 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. Y Cynghorydd R A Dew – Deilydd Portffolio – Cynllunio.
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (DFJ), Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Swyddog Cynllunio (CR), Swyddog Gweinyddol (EW), Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygiad) (EDJ), Peiriannydd Rheoli Datblygiad (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr R Meirion Jones ac Alun Mummery (cais 7.2); Alun Roberts (cais 7.1); Margaret M Roberts (cais 7.3); Ieuan Williams (cais 7.4). Y Cynghorydd Llinos M Huws.

---

1 YMDDIHEURIADAU

Dim

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn:-

Mrs Nia Jones, Rheolwr Datblygu Cynllunio mewn perthynas â chias 7.2.

Mr John A Rowlands, Peiriannydd Rheoli Datblygiad mewn perthynas â cheisiadau 7.1 ac 11.1.

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfodydd canlynol ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir:-

- Cofnodion y cyfarfod arbennig a gynhaliwyd ar 5 Medi, 2018 (bore);
- Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Medi (prynhawn)

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd 19 Medi, 2018 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus yng nghyswllt ceisiadau 7.1, 7.3 a 7.4.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 17C181C – 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 Fferam Uchaf, Llansadwrn.

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

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, gadawodd y Peiriannydd Rheoli Datblygiad y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais a'r bleidlais ddilynol.

Siaradwyr Cyhoeddus

Dywedodd Mrs Bethan Roberts **(yn siarad yn erbyn y cais)** fod yr ymgeiswyr yn byw ac yn rhedeg eu busnes o Plas Llandegfan lle nad oes unrhyw eiddo cyfagos. Nododd fod nifer o siediau ar gyfer da byw wedi eu hadeiladu ym Mhlas Llandegfan yn y gorffennol a bod y perchnogion yn rhedeg eu busnes amaethyddol o ddydd i ddydd o'r fferm hon. Mynegodd nad oes unrhyw un yn byw yn safle'r cais yn Fferam Uchaf a bod risg o fandaliaeth a pheryglon tân ar y safle gyda 200 o wartheg yn cael eu cadw yn y sied. Dywedodd Mrs Roberts ei bod yn siomedig nad oedd Aelodau'r Pwyllgor wedi gweld y fynedfa i bentref Llansadwrn yn ystod yr ymweliad safle gan ei bod yn ffordd beryglus. Mae cae chwarae i blant wedi ei leoli ar un ochr o'r ffordd sy'n arwain at Lansadwrn ac mae tro lle nad oes modd gweld o'i gwmpas ar yr ochr arall; does dim asesiad risg o'r ffordd fynediad wedi ei gynnal fel rhan o'r cais; bydd rhieni a phlant yn cerdded ar ochr y ffordd wrth fynd i'r cae chwarae. Does gan y briffordd ddim pafin a byddai adeiladu sied da byw fawr ar safle'r cais yn achosi pryder gan y bydd traffig trwm ar y ffordd gul hon wrth i'r sied gael ei hadeiladu ac yn dilyn hynny wrth i beiriannau gario porthiant ac offer amaethyddol i'r fferm ac oddi yno.

Nododd Mrs Roberts ymhellach fod y sied arfaethedig yn siŵr o achosi llygredd ac arogl drwg ynghyd â photensial am bla llygod a phryfaid; does dim prawf

mandylledd pridd ynghlwm â'r cais. Nododd y bydd yr eiddo cyfagos yn gorfod dioddef peiriannau trwm yn cludo slyri o'r fferm a gallai achosi llanast ar y ffordd. Cyfeiriodd ymhellach at BS5502 sy'n nodi na ddylai siediau amaethyddol o'r maint yma gael eu hadeiladu o fewn 400m i eiddo preswyl.

Dywedodd Ms Sioned Edwards **(yn siarad o blaid y cais)** fod yr ymgeiswyr yn dymuno ehangu eu menter cig eidion o fewn y busnes ffermio. Ar hyn o bryd, mae'r ymgeiswyr yn berchen ar 700 o wartheg mewn pum gwahanol lleoliad a'r bwriad ganddynt yw ail-drefnu eu busnes amaethyddol i fod yn dair uned ffermio lle cedwir gwartheg cig eidion gan rhyddhau'r ddau leoliad arall i storio offer a chynnyrch amaethyddol. Mae'r cais cynllunio yn un ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer 200 o wartheg cig eidion dros fisoedd y gaeaf. Mae'r ymgeiswyr am i'r fenter busnes sydd ganddynt weithio mewn ffordd fwy effeithiol. Dywedodd Ms Edwards fod yr ymgeiswyr wedi cydweithio'n agos â Swyddogion yr Awdurdod Cynllunio er mwyn lliniaru effeithiau posibl yr eiddo cyfagos a bod cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno o ran adleoli'r sied amaethyddol. Mae ymgynghoriadau wedi eu cynnal gyda'r trigolion lleol a'r Cyngor Cymuned ynghyd â'r ymgyngoreion statudol cyn i'r cais terfynol gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio. Dywedodd bod sylwadau wedi eu gwneud gan rai sy'n gwrthwynebu'r cais o ran y fynedfa i'r briffordd o Fferam Uchaf; nododd y bydd amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais yn dweud bod angen cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd ar y safle ac yn ystod y gwaith o adeiladu'r sied.

Gofynnodd y pwyllgor am gadarnhad o ran y trefniadau ar gyfer gwaredu slyri o gofio faint o wartheg a fydd yn cael eu cadw yn y sied amaethyddol. Ymatebodd Ms Edwards gan ddweud na fydd unrhyw slyri yn cael ei gadw yn Fferam Uchaf gan y bydd y gwartheg yn gorwedd ar wellt ac y bydd y pwll slyri sydd ar y safle ar hyn o bryd yn cael ei ddymchwel. Bydd storfa tail sych yn cael ei lleoli yn y sied arfaethedig ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei wasgaru ar dir y fferm. Bydd amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais o ran yr angen i gyflwyno cynllun rheoli tail i'r Awdurdod Cynllunio. Nododd fod Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn fodlon â'r angen am gynllun rheoli tail er mwyn rhoi sicrwydd iddynt am faint o dail sydd wedi'i leoli ar y fferm a'r modd y caiff y broses o ledaenu'r tail ar y tir ei rheoli.

Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad pellach o'r trefniadau mewn perthynas â dŵr wyneb yn draenio o'r safle a'r potensial am lygredd dŵr o'r safle. Ymatebodd Ms Edwards gan ddweud y bydd y dŵr wyneb yn llifo i'r ffos fel a ddangoswyd ar y cynlluniau a gyflwynwyd i'r pwyllgor ac y bydd dŵr glân yn llifo i'r ffos hon. Bydd tanc dŵr silwair wedi'i leoli ar y safle er mwyn sicrhau bod unrhyw ddŵr sy'n dod o'r tanc silwair yn llifo i mewn i'r tanc dŵr ar y fferm; mae CNC yn fodlon â'r trefniadau sy'n cael eu cynnig ac mae Cynllun Rheoli Arogl y mae'n rhaid i'r ymgeiswyr lynu wrtho eisoes yn bodoli ar y safle. Codwyd cwestiynau pellach o ran a oedd unrhyw arweiniad wedi'i dderbyn gan yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â'r Cynllun Rheoli Traffig a fydd yn teithio i safle'r cais. Ymatebodd Ms Edwards gan ddweud bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r Awdurdod Priffyrdd a bod mynedfa newydd i'r safle yn cael ei hargymell. Fodd bynnag, cynhelir trafodaethau pellach â Swyddogion Priffyrdd os bydd y cais yn cael ei ganiatáu a hynny mewn perthynas â'r oriau y caniateir danfon offer adeiladu yn

ystod y gwaith o adeiladu’r sied amaethyddol ac unrhyw iawndal fydd angen ei dalu petai unrhyw ddifrod yn cael ei achosi i’r ffordd.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, bod pryderon ym mhentref Llansadwrn mewn perthynas â’r fynedfa i’r briffordd o’r datblygiad arfaethedig yn Fferam Isaf, Llansadwrn. Nododd fod damweiniau wedi digwydd ar y ffordd gul hon yn Llansadwrn a bod cae chwarae wedi’i leoli ger cyffordd Fferam Isaf a does dim cyfleusterau parcio ger y cae chwarae. Mae traffig yn drwm yn yr ardal yn y bore a gyda'r nos pan fydd pobl yn teithio yn ôl ac ymlaen o’r gwaith ac yn mynd â’u plant i’r ysgol. Dywedodd y Cynghorydd Roberts, tra ei fod yn derbyn y bydd amodau yn cael eu gosod o ran Cynllun Rheoli Traffig, petai’r cais yn cael ei ganiatáu roedd yn ystyried y byddai angen ei ehangu gan y byddai peiriannau trwm yn teithio ar y ffordd hon a’r ffordd sy’n arwain tuag at Fferam Isaf; dylid rhoi amodau clir a phenodol ar unrhyw ganiatâd a roddir. Dywedodd ymhellach fod materion llifogydd hefyd wedi codi yn rhai o dai’r awdurdod lleol yn Llansadwrn a bod angen rhoi amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd mewn perthynas â gwella draeniad ar y safle.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un ar gyfer codi sied anifeiliaid ar gyfer 200 o wartheg, codi clamp silwair, gosod llecyn caled ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig, creu mynedfa gan gynnwys bwnd tirlunio yn Fferam Uchaf, Llansadwrn. Dywedodd hefyd bod bwriad i ostwng lefel llawr y sied amaethyddol 1 metr er mwyn lleihau effaith weledol y sied ar y tirlun ynghyd â bwriad i blannu coed fel bwnd ar y safle. O ganlyniad i’r broses ymgynghori mae pryderon wedi codi o ran diogelwch y briffordd a mwy o draffig o ganlyniad i’r datblygiad arfaethedig. Mae’r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu’r cais ac nid ydynt yn gwrthwynebu gydag amod fod Cynllun Rheoli Traffig boddhaol ar gyfer y Cyfnod Adeiladu a Gweithredu yn cael ei gyflwyno cyn y bydd y datblygiad arfaethedig yn dechrau. Rhagwelir y bydd y traffig o’r safle yn lleihau gan y bydd y gwartheg yn cael eu cadw yn y sied rhwng Hydref ac Ebrill, yn dibynnu ar y tywydd ac y byddant yn cael eu bwydo ar y safle yn hytrach na chario’r bwyd i’r fferm fel sy’n digwydd ar hyn o bryd. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y system ddraenio a’r effaith y gallai’r cais ei gael ar eiddo preswyl cyfagos o ran llifogydd ar stad dai Maes Hafoty. Bydd dŵr wyneb o’r sied amaethyddol a’r ardal llain galed yn cael ei waredu i gwrs dŵr cyfagos a fydd wedi’i leoli i’r gogledd orllewin o’r clamp silwair arfaethedig. Mae’r Adran ddraenio wedi asesu’r cais ac wedi dod i’r casgliad bod y dŵr wyneb sy’n rhedeg o safle’r datblygiad yn rhedeg i ddalgylch gwahanol i stad Maes Hafoty ac felly ni fydd unrhyw ddŵr ychwanegol yn llifo i’r rhwydwaith draenio tir yn ardal Maes Hafoty.

Cyfeiriodd y Swyddog at y sylwadau a wnaed gan y gwrthwynebydd i’r cais o ran y pellter angenrheidiol o 400m ar gyfer sied amaethyddol oddi wrth anheddau. Nododd fod y canllawiau cynllunio yn nodi bod bod angen rhoi ystyriaeth drwy’r broses gynllunio i bellteroedd oddi werth anheddau cyfagos o ran codi siediau amaethyddol. Daeth i’r casgliad nad oedd unrhyw wrthwynebiad gan yr ymgynghorai statudol o ran lefelau sŵn ac arogl yn sgily datblygiad arfaethedig.

Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad o’r mesurau lliniaru mewn perthynas â’r cynnydd yn y traffig ar y ffordd gul i safle’r cais yn ystod y gwaith o adeiladu’r sied amaethyddol. Ymatebodd yr Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygiad) gan

ddweud y cynhelir trafodaeth â'r ymgeisydd, os caniateir y cais, o ran cyflwyno'r Cynllun Rheoli Traffig a fydd angen ei gytuno arno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

Bu'r Cynghorydd Bryan Owen atal ei bleidlais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 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 Groesffordd Star, Star

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais a wneir gan y Cyngor. Mae'r Aelodau Lleol wedi gwneud cais iddo gael ei glywed gan a'i benderfynu gan y Pwyllgor oherwydd nifer y cynrychiolwyr trydydd parti sy'n gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig.

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn bresennol yn ystod y broses o ystyried a phenderfynu ar y cais.

Dywedodd y Cynghorwyr Alun Mummery ac R Meirion Jones fod y safle arfaethedig yn anaddas a bod trigolion lleol hefyd wedi mynegi bod y safle yn gwbl anaddas i bobl fyw ar y safle. Byddai agosrwydd ffyrdd yr A55 a'r A5 yn golygu'r potensial o ddamweiniau, effeithiau sŵn ac ansawdd aer a allai fod yn niweidiol i iechyd a llesiant pobl. Mae'r angen am wal acwstig 3m mewn uchder o amgylch y safle yn dystiolaeth fod yn safle yn anaddas ac y byddai'n edrych yn debyg iawn i safle carchar. Y rheswm dros wrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf oedd oherwydd Polisi TAI 19, maen prawf 4 o ran y lefelau sŵn ond nid dyma'r unig ffactor pam y dylid gwrthod y cais; mae angen llwybr troed o'r safle i'r safle bws cyfagos a thuag at Llanfairpwll. Cyfeiriwyd at y ffaith y bydd lefelau sŵn mewn perthynas â'r cais yn uwch na lefelau sŵn Sefydliad Iechyd y Byd hyd yn oed ar ôl codi'r wal acwstig 3 metr ac fe nodir o fewn eu dogfen Plant a Sŵn fod lefelau sŵn yn cael llawer mwy o effaith ar blant nag oedolion a bod modd i hyn achosi nam ar y clyw. Cyfeiriwyd ymhellach at lythyr a dderbyniodd y Swyddog Cynllunio gan CAPITA dyddiedig 18 Medi, 2018 a oedd yn nodi ' ………. *the issue of noise has been fully addressed in the noise impact assessment that has been prepared by a technical team experts in the field of building acoustic and environmental noise. The findings of the NIA has been accepted by all statutory consultees and the Planning Officer, it is accepted that the external noise levels fall outside the World Health Organisation guidelines for external amenity'*. Mynegodd yr Aelodau Lleol na ddylid anwybyddu canllawiau Sefydliad Iechyd y Byd.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Mummery ei fod wedi derbyn e-bost gan grŵp cydnabyddedig o'r enw 'Cymdeithas Trigolion Lôn Gefn Bangor' mewn perthynas â'r cais hwn. Mae Cymdeithas Trigolion Lôn Gefn Bangor' wedi bod yn ymgyrchu ar gyfer safle addas ar yr Ynys ers nifer o flynyddoedd. Darllenodd ddarn o e-bost i'r Pwyllgor a oedd yn nodi eu bod yn erbyn y safle arfaethedig yn Star. Dywedodd y Cynghorydd Mummery er fod y teithwyr sy'n ymweld ag Ynys Môn ac sydd wedi bod yn defnyddio'r safle anawdurdodedig ym Mona wedi croesawu'r cynnig o safle sipsiwn a theithwyr newydd yn Star, ni wnaethant ddefnyddio'r cyfleuster dros dro a gynigwyd gan yr Awdurdod Lleol yn Llangefni ym mis Gorffennaf. Mynegodd yr Aelodau lleol yn gryf eu bod yn erbyn y safle hwn gan ei fod yn gwbl anaddas ar gyfer y sipsiwn a'r teithwyr a bod angen dod o hyd i leoliad arall ar gyfer safle o'r fath.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio ei fod yn dymuno diweddaru'r adroddiad sydd gerbron y Pwyllgor a nododd fod llythyrau o wrthwynebiad wedi eu derbyn gan drigolion Star a Chymdeithas Trigolion Lôn Gefn Bangor a bod llythyrau o gefnogaeth wedi eu derbyn gan yr ymgeisydd ac asiant yr ymgeisydd. Mae'r llythyrau hyn wedi eu cynnwys gyda'r dogfennau i'r Pwyllgor. Cyfeiriodd y Swyddog ymhellach fod angen diwygio adroddiad y Swyddog ar dudalen 43 fel â ganlyn:-

> *'Canfu'r NIA fod mesuriadau'r sŵn ar y safle, heb gamau lliniaru, rhwng 64 - 66 dB yn ystod y dydd a rhwng 55 – 56 dB yn ystod y nos.'*

Mynegodd nad yw'r newidiadau hyn yn newid sylwedd yr asesiad gan fod y ffigyrau wedi eu hadrodd arnynt yn gywir yng ngweddill yr adroddiad.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio, pan fydd cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad Swyddogion bod paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn nodi bod angen gohirio'r cais tan y cyfarfod nesaf er mwyn galluogi'r Swyddogion i adrodd ymhellach ar y mater. Cyfeiriodd at y ffaith, yn seiliedig ar y teimladau a fynegwyd gan aelodau yn ystod cyfarfod y Pwyllgor, mai'r safbwynt a fabwysiadwyd oedd y byddai'r cynnig yn creu sŵn a fyddi'n uwch na'r lefelau a argymhellir gan Sefydliad Iechyd y Byd (WHO) ac y byddai hynny ynddo'i hun yn gyfystyr â ffactor amgylcheddol ar lefel a fyddai'n amhriodol ar gyfer datblygiad preswyl ac ymhellach, nad oedd y camau lliniaru a argymhellir sef gosod rhwystrau acwstig yn lliniaru mewn modd digonol neu gymesur. Wrth ystyried yr argymhelliad, nodir y byddai effaith sŵn ar y datblygiad – o bersbectif mwynderau ei ddefnyddwyr – yn ystyriaeth gynllunio o bwys a fyddai'n berthnasol i'r asesiad o'r cais hwn. Ymhellach, nodir hefyd bod Maen Prawf Polisi TAI19 – er nad yw'n cyfeirio'n benodol at sŵn – yn briodol fel ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar yw'r effaith(effeithiau) o ran sŵn yn dderbyniol ai peidio.

Oherwydd hyn, rhaid rhoi sylw i'r materion allweddol isod wrth ystyried effaith sŵn ar y safle:-

1. Effaith bosibl unrhyw sŵn ac unrhyw gamau lliniaru addas a gynigir a allai fod yn gymesur o ran y datblygiad
2. Y pwysau a briodolir i bolisi TAI19 yng nghyd-destun yr asesiad cynllunio ehangach

3. Y pwysau a briodolir i ganllawiau'r WHO wrth asesu effeithiau sŵn.
4. Unrhyw ystyriaethau pwysig eraill

O ran rhif 1, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad o Effaith Sŵn (NIA) i gefnogi'r cais; er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, cafodd yr asesiad hwn ei gyflwyno cyn cyflwyno'r argymhelliad i'r Pwyllgor a chafodd ymgyngoreion y cyfle i'w adolygu. Yn yr NIA a gyflwynwyd, tybiwyd mai prif ffynonellau'r sŵn a fyddai'n effeithio ar y safle fyddai: sŵn traffig ar y ffordd o'r A55 a'r A5 a sŵn trenau o bryd i'w gilydd. Ystyrir bod methodoleg yr NIA yn glynu wrth ofynion TAN11 'Sŵn' ac yn ogystal, yn rhoi ystyriaeth bellach i ganllawiau'r WHO. Canfu'r NIA fod mesuriadau'r sŵn ar y safle, heb gamau lliniaru, rhwng 64 - 66 dB yn ystod y dydd a rhwng 55 – 56 dB yn ystod y nos. Mae'r gwerthoedd hyn felly yn cyfateb i gategori C yr NEC yn ystod y dydd a chategori B yr NEC dros nos yn unol â gofynion TAN 11. Ymhellach, gyda'r camau lliniaru y bwriedir eu rhoi ar waith, rhagwelir y bydd y lefelau'n syrthio'n gyfan gwbl o fewn categori B yr NEC bob amser. Mewn perthynas â'r drafodaeth ar y cais hwn yn y cyfarfod blaenorol, cyfeiriwyd at lefelau sŵn wedi eu cofnodi ar 76 Dba, a fyddai'n dod o dan Gategori Amlygiad Sŵn D TAN 11. Mynegodd y Swyddog fod y ffigwr o 76Db wedi ei gamddyfynnu o fewn y drafodaeth hon ac o ran yr NIA ei fod wedi'i ddyfynnu fel lefelau sŵn LAmax (uchafswm a recordiwyd).

Mynegodd y Prif Swyddog Cynllunio y safbwynt, o ran rhif 2, bod polisi TAI 19 yn bolisi canolog wrth asesu datblygiad o'r math yma. O ran rhif 3, ystyrir mai'r CDLl ar y Cyd yw'r brif ystyriaeth wrth benderfynu ar y cais hwn a bod ystyriaethau eraill – er yn berthnasol – yn llai pwysig ac na fyddent o'r herwydd yn gwrthbwyso darpariaethau'r cynllun a fabwysiadwyd. Mewn perthynas â chanllawiau'r WHO, ystyrir y dylid rhoi sylw iddynt o fewn cyd-destun cefnogi'r polisïau yn y cynllun a fabwysiadwyd ac, ochr yn ochr â TAN11, rhaid ei ystyried yng nghyd-destun ei statws anstatudol fel dogfen ganllaw yn unig. O ran rhif 4, mae ystyriaethau eraill o bwys sy'n berthnasol i'r cais hwn yn erbyn y cyd-destun polisi cenedlaethol ehangach ac o ystyried ymatebion gan ymgyngoreion statudol ac anstatudol mewn perthynas â sŵn a sylwadau a gwrthwynebiadau gan 3ydd partïon mewn perthynas â sŵn.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio, yn sylfaenol i'r casgliadau uchod, yr ystyrir mai un o nifer o ffactorau yn unig y mae angen eu cymryd i ystyriaeth yw sŵn mewn perthynas â datblygiad o'r math yma ac ystyrir bod yr holl ffactorau amgylcheddol eraill wedi cael sylw boddhaol. Dylid ystyried y canllawiau cenedlaethol a fabwysiadwyd yn TAN11 fel y prif ganllawiau cydnabyddedig a sefydledig sydd ar gael i awdurdodau cynllunio wrth asesu effeithiau posibl sŵn. Cydnabyddir bod canllawiau'r WHO yn ymwneud â throthwyon dyheadol yn unig o ran sŵn ac nid yw'n gosod targedau statudol y mae'n rhaid glynu wrthynt. Nid ystyrir bod y ffaith y gall lefelau'r sŵn allanol yn unig fod yn uwch (ar y lefelau uchaf) na'r trothwyon dyheadol a nodir yng nghanllawiau anstatudol y WHO, yn gwrthbwyso rhinweddau'r cynnig nac ychwaith yn cyflwyno effeithiau sylweddol a fyddai'n cefnogi gwrthod cais am y rhesymau hyn. Mynegodd y byddai'n anodd cyfiawnhau gwrthod y cais hwn ar sail effeithiau sŵn mewn proses apêl.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Robin Williams, Aelod Lleol, at y ffaith y dylai'r lefelau sŵn LAEQ fod wedi cael eu cyfeirio atynt yn y cyfarfod diwethaf a dywedodd fod

pedair lefel sŵn a fesurwyd yn safle A, tabl 6 sef 8 Rhagfyr, 2016 67dB; 9 Rhagfyr, 2016 67dB; 10 Rhagfyr, 2016 66dB a 11 Rhagfyr, 2016 66dB. Nid yw'r ffigyrau a ddyfynnwyd gan y Swyddog yn debyg i'r rhain, holodd a oedd y Swyddogion yn defnyddio methodoleg wahanol i fesur lefelau sŵn. Cyfeiriodd y Prif Swyddog Cynllunio ar tabl 9 yn y ddogfen LAEQ a nododd mai dyma'r lefelau sŵn sydd wedi eu hadrodd arnynt. Nododd ei fod wedi bod mewn trafodaethau â Swyddogion Adain Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor sydd wedi cadarnhau mai dyma'r lefelau sŵn perthnasol ar gyfer y safle. Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod lefelau'r sŵn yn dal yn uwch na chanllawiau'r WHO.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y Sipsiwn a Theithwyr yn haeddu safle diogel pan fyddant yn ymweld â'r Ynys ac nid oedd yn ystyried bod y safle arfaethedig yn Star yn un diogel, yn enwedig i blant.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith at lythyrau a dderbyniwyd gan y Teithwyr sydd wedi bod yn aros ar y safle anawdurdodedig ym Mona; maent yn ymweld â'r Ynys yn rheolaidd ac maent yn cefnogi'r broses gynllunio o sefydlu man stopio dros dro yn Star.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y mesurau lliniaru i leihau lefelau sŵn yn destun pryder; mae angen i'r safle apelio i'r teithwyr er mwyn iddynt ei ddefnyddio a hynny heb gael eu hamgáu gan rwystr 3 metr o uchder.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid ailgadarnhau'r argymhelliad a wnaed yn y cyfarfod blaenorol, sef gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn ystyried bod y cais yn groes i Bolisi TAI 19 (pwynt 4) a bod y lefelau'r sŵn yn uwch na chanllawiau'r WHO. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

Yn y bleidlais i ddilyn pleidleisiodd y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes, R O Jones a Nicola Roberts (Cyfanswm o 5) o blaid y cais ac fe bleidleisiodd y Cynghorwyr Vaughan Hughes, T Ll Hughes MBE, Eric W Jones, Bryan Owen a Robin Williams (Cyfanswm o 5) yn erbyn. Gan fod y bleidlais yn gyfartal, yn unol â pharagraff 4.1.18.12 o gyfansoddiad y Cyngor, defnyddiodd y Cadeirydd ei Phleidlais Fwrw o blaid y cais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.3 42C6N – Cais llawn ar gyfer lleoli 15 sialé gwyliau, creu mynedfa newydd i gerbydau a llwybr cerdded ynghyd âa gwaith cysylltiedig yn Tan y Graig, Pentraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Medi, 2018 fe benderfynodd y Pwyllgor ymwedl â'r safle ac fe ddigwyddodd hynny ar 19 Medi, 2018.

Dywedodd Mr Rhys Davies **(yn siarad o blaid y cais)** bod y cais arfaethedig yn un ar gyfer 15 o unedau gwyliau safon uchel sydd o fewn pellter cerdded i ganol Pentraeth. Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i'r AHNE a'r Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r safle yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol ac â pholisi TWR3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywedodd hefyd fod y safle wedi'i dirlunio gan y coed a'r llwyni presennol ac yn darparu mynediad i rwydwaith y briffordd. Nododd fod ymchwil i'r farchnad yn dangos bod datblygiad o'r fath yn arwain at wariant sylweddol yn siopau a bwytai'r gymuned a'r ardal ehangach. Dywedodd Mr Davies hefyd fod yr ymgeisydd wedi gwneud newidiadau i'r cais er mwyn gallu mynd i'r afael â phryderon a gwrthwynebiadau yn lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, bod 13 o unedau gwyliau eisoes ar y safle yn Tan y Graig, Pentraeth, mae 70% o'r rhain yn unedau parhaol ar gyfer trigolion lleol. Nododd fod yr ymgeisydd wedi mynegi y byddai'r cais arfaethedig yn integreiddio gyda'r anheddau presennol ond roedd hi'n anghytuno'n llwyr gan na fyddai cabanau gwyliau pren yn cyd-fynd â thyddynnod wedi'u hadeiladu yn y modd traddodiadol. Nododd y Cynghorydd Roberts ymhellach bod llawer o wybodaeth anghywir yn natganiad yr ymgeisydd; cyfeiriwyd at anheddau fforddiadwy, sy'n gamarweiniol. Dywedodd fod y gwaith sgrinio yn annigonol nod yn unig ar gyfer y datblygiad yn Tan y Graig ond hefyd ar gyfer yr eiddo cyfagos. Mae'r fynedfa i'r safle dros y ffordd i stad Hendre Hywel ac mae safle bws wedi'i leoli ger y fynedfa. Bydd traffig yn teithio ar gyflymder sylweddol ar hyn y briffordd ger y safle hwn, sydd i lawr y ffordd o bentref Talwrn. Dywedodd y Cynghorydd Roberts y byddai datblygiad o'r fath yn cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg a bod gwrthwynebiad cryf i'r cais yn lleol. Dywedodd y bydd CCA mewn perthynas â thwristiaeth yn cael eu cyhoeddi cyn hir mewn perthynas â datblygiadau o'r fath a roedd yn ystyried bod angen i'r Pwyllgor ddisgwyl tan i'r ddogfen honno gael ei chyhoeddi.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais gwreiddiol ar gyfer 21 o gabanau gwyliau ond bod y cais wedi'i ddiwygio a bod nifer yr unedau wedi lleihau i 15 uned ynghyd â mynedfa newydd i'r safle a gwaith tirlunio. Nododd fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn mewn perthynas â diogelwch priffyrdd, effeithiau ar yr amgylchedd a mwynderau trigolion lleol, pryderon o ran draenio ychwanegol a'r carthffosiaeth fydd yn cael ei greu gan y cais a dim angen am ddatblygiad o'r fath yn yr ardal. Gellir cefnogi'r cais gan bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, yn enwedig TWR3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Nododd y Swyddog bod asesiad priffyrdd wedi'i gynnal mewn perthynas â'r cais ac y bydd llwybr troed yn cael ei ymestyn er mwyn sicrhau diogelwch cerddwyr, nid yn unig o'r safle ond o'r eiddo cyfagos hefyd. Mae cynllun sgrinio sylweddol hefyd wedi'i gynnwys yn y cais arfaethedig. Dywedodd bod Adran Ddraenio yr Awdurdod yn fodlon â'r cais ac nad yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiad i'r cais. Dywedodd y Swyddog hefyd bod mater yr effaith ar yr iaith Gymraeg wedi ei godi; mae'r cais hwn ar gyfer datblygiad twristiaeth a does dim angen asesu datblygiad o'r fath yn erbyn ystyriaethau iaith Gymraeg o fewn polisïau presennol. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad ynghylch a yw 70% o'r bythynnod ar y safle yn anheddau preswyl a holwyd a ellid gosod amod ar unrhyw ganiatâd y dylid defnyddio'r cabanau gwyliau hyn at ddibenion gwyliau yn unig. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr unedau cyfagos yn rhai at ddefnydd gwyliau yn wreiddiol ond bod Tystysgrif Cyfreithlondeb wedi'i rhoi gan fod rhai bellach yn cael ei defnyddio fel llety preswyl. Bydd y cabanau gwyliau hyn at ddefnydd gwyliau yn unig a bydd amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais hwn. Gofynnwyd am gadarnhad o'r pryderon lleol mewn perthynas â diogelwch cerddwyr a materion priffyrdd yn yr ardal. Ymatebodd y Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) bod asesiad manwl wedi'i gynnalmewn perthynas â'r cais penodol hwn a bod mynedfa'r safle wedi'i chynllunio gyda'r llain welededd fwyaf y gellir ei gorfodi. Bydd y llwybr troed newydd yn cysylltu â'r llwybr troed presennol i'r pentref a fydd yn gwella diogelwch i gerddwyr sy'n cerdded i'r Bentraeth ac yn ôl. Holodd y Pwyllgor a fyddai angen i'r datblygwr osod goleuadau stryd ar hyd y llwybr troed. Ymatebodd y Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) y byddai'n afresymol gorfodi'r datblygwr i osod goleuadau stryd ynghyd â'r angen i ymestyn y llwybr troed.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.4 42C188E/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi uned llety gwyliau newydd yn 4 Tai Hirion, Rhoscefnhir

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Medi, 2018 fe benderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe ddigwyddodd hyn ar 19 Medi, 2018.

Dywedodd Mrs Menai Jones **(yn siarad o blaid y cais)** mai nhw yw perchnogion Rhyd y Delyn, Rhoscefnhir ac yn 2005 eu bod wedi prynu fferm Tai Hirion a oedd dros y ffordd i Rhyd y Delyn. Cafodd cais cynllunio ei ganiatáu yn 2006 i drosi adeiladau allanol yn 5 annedd ac mae pob ymdrech wedi'i wneud i gadw cymeriad yr anheddau hynny. Roedd yr uned ddiwethaf, 4 Tai Hirion, yn hen gwt mochyn a oedd i fod yn uned llety gwyliau ac yn 2011 rhoddwyd caniatâd cynllunio i ymestyn yr uned gydag estyniad i'r cefn. Nododd eu bod, yr un modd â theuluoedd ffermio eraill, wedi gorfod arallgyfeirio er mwyn iddynt allu cefnogi eu teulu a sicrhau parhad y busnes. Yn 2008, sefydlwyd busnes caws yn Rhyd y Delyn ac fe osodwyd Tai Hirion fel bythynnod gwyliau drwy asiantaeth osod lleol. Dywedodd Mrs Jones y sefydlwyd busnes carafanau a champio yn Tai Hirion a llety Gwely a Brecwast yn Rhyd y Delyn. Mae'r teulu hefyd wedi sefydlu busnes gwneud caws yn Rhyd y Delyn ac fe gynhelir cyrsiau ar y fferm. Mae'r busnes carafanau a champio yn uchel ei barch o fewn y busnes twristiaeth ar yr Ynys ac mae'r cyrsiau gwneud caws yn llawn. Nodwyd mai Rhyd y Delyn yw'r unig fferm odro yng Ngogledd Cymru sy'n cynhyrchu caws ac mai dyma'r unig fferm yng Nghymru sy'n rhoi cyrsiau gwneud caws. Nododd ei bod wedi ymddeol yn ddiweddar a'i bod yn dymuno ehangu'r busnes gwneud caws drwy gynnig cyrsiau gwneud caws dros dri diwrnod yn lle cyrsiau undydd gyda phobl yn aros

yn y llety gwyliau ar y fferm, rhywbeth sy'n boblogaidd iawn yn ystod misoedd yr haf a'r gaeaf. Ar hyn o bryd, mae'r bobl sydd wedi bod yn mynychu'r cyrsiau gwneud caws wedi bod yn aros yn y maes carafanau a champio ond ni fyddai modd iddynt wneud hyn yn y gaeaf oherwydd y bydd ar gau. Dywedodd Mrs Jones fod polisi cynllunio PS14 yn hyrwyddo diwydiant twristiaeth drwy gydol y flwyddyn a bod polisi 4.5.1 yn nodi bod angen i geisiadau cynllunio fod yn gysylltiedig â busnesau presennol.

Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad ai cais ôl-weithredol oedd hwn ai peidio ac os felly, beth oedd y rheswm dros hynny. Ymatebodd Mrs Jones drwy ddweud y rhoddwyd caniatâd yn 2014 i drosi'r uned yn lety gwyliau ond bod hen wal y cwt mochyn wedi ei ddymchwel yn ystod tywydd stormus. Nododd ei bod yn ystyried iddi gael ei chamarwain gan yr Adain Rheoliadau Cynllunio yn yr Awdurdod ac iddynt ddweud wrthi am barhau â'r gwaith adeiladu. Daeth i'r amlwg yn dilyn hynny y byddai angen cyflwyno cais o'r newydd am ganiatâd cynllunio. Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith at y ffaith bod ôl troed y llety gwyliau yn sylweddol o gymharu â'r unedau gwyliau eraill ar y fferm. Ymatebodd Mrs Jones gan ddweud y byddai'r llety gwyliau ar gyfer rhwng 8 a 10 o bobl; pobl sy'n dymuno mynychu'r cyrsiau gwneud caws ac sy'n dymuno aros yn yr un uned. Nododd fod Adran Datblygiad Economaidd yr Awdurdod Lleol wedi mynegi bod bwlch yn y farchnad ar gyfer llety gwyliau o'r math hwn.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol fod yr egwyddor o unedau llety gwyliau ar y fferm eisoes yn bodoli ar safle Tai Hirion. Nododd fod yr ymgeisydd wedi dweud, eu bod, oherwydd i wal gynnal ddymchwel, wedi gorfod cyflwyno cais newydd o dan bolisïau cynllunio newydd. Cyfeiriodd y Cynghorydd Williams mewn manylder at bolisi cynllunio TAI6 sy'n cyfeirio at drosi adeiladau gwledig; roedd yn ystyried bod y cais hwn yn cydymffurfio â'r polisïau a oedd wedi'u cynnwys yn TAN6. Dywedodd hefyd fod gan yr Awdurdod lleol Bolisi Gosod Tai Gwyliau 2007 sy'n cael ei ymgynghori arno ar hyn o bryd; dywedodd fod y cais hwn yn cydymffurfio â'r Polisi Gosod Tai Gwyliau presennol. Mynegodd yr Aelod Lleol fod y teulu hwn wedi arallgyfeirio drwy gynnig cwrs gwneud caws ar y fferm a bod eu mab wedi sefydlu busnes carafanau a champio yn Tai Hirion. Roedd yn ystyried y busnesau yn Tai Hirion a Rhyd y delyn fel busnes teuluol ac yn anghytuno ag adroddiad y Swyddogion a oedd yn nodi fod y busnesau yn ddwy uned ar wahân. Roedd y Cynghorydd Williams yn ystyried bod y cais hwn yn cydymffurfio â Pholisi TWR2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod angen cefnogi busnesau o'r fath.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr adeilad wedi ei leoli mewn complecs o hen adeiladau allanol sydd wedi cael eu troi'n unedau preswyl a ganiatawyd yn 2006. Nododd y rhoddwyd caniatâd i drosi 4 Tai Hirion o dan y Cynllun Datblygu Lleol blaenorol ond fod yr adeilad wedi disgyn a bod hwn bellach yn adeilad newydd o dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd. Nododd fod y cerrig o'r adeilad a ddisgynnodd wedi eu defnyddio fel cladin ar yr adeilad newydd. Dywedodd y Swyddog hefyd bod y cais yn groes i faen prawf (i) o Bolisi TWR2 gan fod y safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ac nad yw'n gwneud defnydd o safle a ddatblygwyd eisoes ac nad yw'n ffurfio rhan o lety gwyliau presennol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y nodwyd bod Tai Hirion a Rhyd y Delyn yn un uned ond mab yr ymgeisydd sy'n berchen ar Tai Hirion.

Cyfeiriwyd hefyd yn y cais at y ffaith bod hwn yn safle tir llwyd ond nid yw'r Swyddogion yn cytuno â'r datganiad hwn. Mae'r argymhelliad yn un o wrthod y cais hwn.

Dywedodd y Cynghorydd Eric Jones ei fod wedi gweld, yn ystod yr ymweliad safle ym mis Medi, bod yr unedau yn rhai o safon uchel a bod y teulu amaethyddol hwn yn dymuno ehangu eu busnes. Nododd fod Cynllun Busnes wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac y dylid caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid gohirio'r cais a chyflwyno Cynllun Busnes diwygiedig sy'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio. Ni chafwyd eilydd i'r cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd R O Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol ar gytundeb A106 yn cael ei arwyddo a fyddai'n cynnwys busnesau Tai Hirion a Rhyd y Delyn fel un uned, Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Yn y bleidlais i ddilyn **PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog ar y sail ei fod yn cydymffurfio â pholisi TWR2 a heb gytundeb adran 106.**

(Fe wnaeth y Cynghorydd John Griffith atal ei bleidlais).

(Yn unol â'r gofynion yng Nghyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn caniatáu i'r Swyddogion baratoi adroddiad ar y rheswm a roddwyd dros gymeradwyo'r cais).

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 13C183G/RUR – Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol yn Bodlas, Bodedern

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, gadawodd y Peiriannydd Rheoli Datblygiad y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a’r bleidlais ddilynol.

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn Swyddog perthnasol. Mae’r cais wedi’i graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â pharagraff 4.6.10.4 o’r Cyfansoddiad.
Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ar gyfer busnes menter wledig.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid caniatáu’r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda’r amodau a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19LPA1043A/CC – Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy, creu mynedfa i gerddwyr, creu 8 llecyn parcio ynghyd a dymchwel ac adleoli postiau giat ar dir ger Stryd Vulcan, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai’r Cyngor yw’r ymgeisydd a pherchennog y tir. Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol hefyd.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu a Chynllunio fod y safle wedi’i leoli ar groesffordd Stryd Seiriol a Stryd Vulcan. I’r gorllewin o safle’r cais mae Ysgol Gynradd Ysgol Cybi sydd â ffordd wasanaeth sy’n rhannu safle’r cais. Mae’r cais cynllunio yn un ar gyfer 6 annedd fforddiadwy mewn dau floc.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE, Aelod Lleol bod pryderon yn lleol am ddiogelwch y ffordd ger y safle arfaethedig. Nododd bod dwy ysgol yn yr ardal hon sef Ysgol Uwchradd Caergybi a’r Ysgol Gynradd newydd sef Ysgol Cybi a oedd yn gwneud cyfanswm o dros 1,000 o ddisgyblion. Mae gan y Cynghorydd Hughes hefyd bryderon am yr angen i gau’r llwybr troed presennol.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cynnal ymweliad safle oherwydd y pryderon lleol am faterion traffig. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD ymweld â safle’r cais oherwydd pryderon yn lleol ynghylch materion traffig.

EITEM YCHWANEGOL – CADEIRYDD WEDI CANIATÁU I'R EITEM AEL EI THRAFOD

12.2 34LPA791F/CC – Cais llawn ar gyfer gwaith tirlunio ynghyd â chreu 4 llecyn parcio ychwanegol yng Nghanolfan Fusnes Ynys Môn, Llangefni

Cyflwynwyd y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor yw'r ymgeisydd a'r perchennog tir. Fel eitem hwyr, cytunodd y Cadeirydd i'r eitem gael ei hychwanegu i'r agenda ar sail brys ac oherwydd nad yw cyllid ar gyfer y datblygiad ond ar gael am gyfnod byr.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un ar gyfer creu 4 llecyn parcio a gwneud gwaith tirlunio yn ogystal ag ail-drefnu'r safle'n gyffredinol. Nododd fod Cyngor Tref Llangefni yn cefnodi'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw fater arall yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Hydref, 2018

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts – Cadeirydd Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes, T Ll Hughes MBE, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (DPJ), Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAR).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Vaughan Hughes, R O Jones, Bryan Owen, Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Dim

---

1. 19LPA1043A/CC – Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa i gerbydau, creu 8 o lecynnau parcio ynghyd â dymchwel ac ail-leoli pyst y giatiau ar dir ger Stryd Vulcan, Caergybi

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio safle’r cais a’r ardal o’i gwmpas gan gynnwys y ffordd wasanaeth i’r ysgol, yr ardal a ddefnyddir fel maes parcio anffurfiol a’r fynedfa i gerbydau ar hyd cefn yr eiddo cyfagos. Eglurwyd y cynigion mewn perthynas â’r cynlluniau a gyflwynwyd gyda’r cais cynllunio.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

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

Rhif y Cais: **19LPA1043A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy, creu mynedfa i gerddwyr, creu 8 llecyn parcio ynghyd a dymchwel ac adleoli postiau giat ar dir ger / Full application for the erection of 6 affordable dwellings, construction of a pedestrian access, creation of 8 parking spaces together with demolition and relocation of gate posts on land adjacent to

Vulcan Street, Caergybi/Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais i'r pwyllgor cynllunio gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Cyflwynwyd adroddiad ar y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Hydref 2018 a phenderfynwyd ymweld â'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar groesffordd Stryd Seiriol a Stryd Vulcan. Mae Ysgol Gynradd Cybi yn ymylu ar y safle i'r gorllewin ac mae yno ffordd wasanaeth sy'n rhannu'r safle. Mae yna hen neuadd snwcer ac eiddo preswyl o'r enw "Craigwen" yn rhan o'r cais a byddai'r rhain yn cael eu dymchwel fel rhan o'r cynigion. Mae talcen gogleddol yr hen neuadd snwcer yn ymylu ar ac yn ffurfio terfyn gydag eiddo preswyl o'r enw Gwynant. Mae eiddo preswyl gyferbyn â Stryd Seiriol ac i'r de ar Stryd Vulcan. Mae'r mwyafrif llethol o'r eiddo preswyl yn flociau teras deulawr gyda waliau allanol wedi eu rendro a thoeau llechi.

Cyflwynir y cais cynllunio am 6 o anheddau fforddiadwy mewn dau floc wedi eu gwahanu gan y ffordd wasanaeth bresennol i Ysgol Cybi. Byddai'r bloc arfaethedig ar Stryd Seiriol yn cynnwys 4 o fflatiau 1 llofft. I'r de o Stryd Vulcan, byddai'r bloc arfaethedig yn cynnwys 2 o anheddau pâr 2 lofft. Yn allanol, byddai'r datblygiad â rendr lliw, toeau llechi naturiol a drysau, ffenestri a rhywfaint o gladin UPVC. Bwriedir darparu wyth o lecynnau parcio oddi ar y ffordd gyda'r datblygiad arfaethedig. Byddai draeniau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

Mae'r cynnig yn gwneud darpariaeth hefyd ar gyfer ail-alinio postyn y giât ar y ffordd wasanaeth i Ysgol Cybi.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Cymeriad ac edrychiad yr ardal leol
- Ystyriaethau priffyrdd a pharcio
- Yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017)

TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
ISA5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
PCYFF1: Ffiniau Datblygu
PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4: Dylunio a Thirweddu
PS17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI1: Tai yn y Canolfannau Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS20: Diogelu a ble bo'n briodol, gwella asedau treftadaeth
AT3: Asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 2016

NCT12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008) “CCA Dylunio”.

4. Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref Caergybi – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu’r adroddiad

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Wedi galw’r cais i mewn i’r Pwyllgor Cynllunio oherwydd problemau parcio ger y ddwy ysgol

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio - Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu’r adroddiad

Gwasanaethau Amgylcheddol – Ni ddylai’r datblygiad arfaethedig achosi niwsans oherwydd llwch, mygdarth, sŵn neu oleuni artiffisial ac argymhellir y dylai unrhyw oriau gwaith a gweithgareddau torri creigiau gael eu rheoleiddio.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Yn fodlon yn flaenorol gyda’r cynigion yng nghais 19LPA1043/CC ar yr amod y byddai’r camau lliniaru a’r gwelliannau’n cael eu sicrhau drwy osod amodau cynllunio. Gofynnwyd am eglurhad ynghylch a oedd unrhyw rywogaethau ymwthiol yn bresennol ar safle’r cais ac mae bellach yn fodlon ar yr amod y gweithredir ar y mesurau lliniaru.
Ymgynghorydd Treftadaeth – Wedi cadarnhau’n flaenorol nad yw’r adeiladau y bwriedir eu dymchwel fel rhan o’r cynigion yn ymddangos fel petaent o unrhyw ddiddordeb hanesyddol neu bensaernïol arwyddocaol er bod cornel yr eiddo “Craigwen” yn ymddangos ar Fap O.S. 1889. Argymhellir y dylid cymryd cofnod ffotograffig o’r adeiladau presennol cyn eu dymchwel.

Yr asedau treftadaeth agosaf yw Adeilad Cybi sy’n adeilad rhestredig graddfa II, Ysgol Uwchradd Caergybi (Cyf. Cadw 87587) sydd wedi ei lleoli’n union i’r Gorllewin a Chanolfan Ucheldre (Cyf. Cadw 5741) sydd wedi ei lleoli rhyw 50 i’r De Ddwyrain. Nid ystyrir y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig sydd gerllaw ac mae’r cynnig yn cwrdd â’r polisïau a’r meini prawf perthnasol.

Mewn perthynas â phileri’r giatiau a fydd yn cael eu hail-alinio fel rhan o’r cynigion, argymhellir amod yn gofyn am arolwg ffotograffaidd ac am reoleiddio’r gwaith ail-adeiladu.

Gwasanaethau Tai – Cais yw hwn a gyflwynwyd gan y Gwasanaethau Tai am 6 o unedau fforddiadwy. Gallaf gadarnhau fod galw mawr am fflatiau 1 llofft a thai 2 lofft dai fforddiadwy yn ardal Chaergybi ac mae’r datblygiad hwn yn ceisio diwallu’r galw hwnnw.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd “GAPS” – Dim sylwadau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd “UPPC” – Mae’r safle o fewn y ffin ddatblygu ond nid yw wedi cael ei neilltuo i unrhyw ddefnydd penodol yn y CDLl ar y Cyd. Mae Polisi PCYFF1 a Pholisi TAI 1 yn cefnogi datblygiad preswyl ar hap-safleoedd o fewn ffiniau datblygu. Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad ar ffurf tai fforddiadwy ar safleoedd ac arnynt 2 uned neu ragor yng Nghaergybi. Dylid darparu tystiolaeth o’r angen am yr unedau fforddiadwy a gynigir. Mae Polisi TAI 8 yn gofyn am gymysgedd priodol o dai er mwyn gwella’r cydbwysedd yn y gymuned.

Dysgu Gydol Oes – Mae’r datblygiad yn rhy fychan i gael effaith ar ysgolion lleol.

Cyfoeth Naturiol Cymru “CNC” – Rhywogaethau a Ddiogelir – Yn hapus yn flaenorol gyda’r cynigion yng nghais cynllunio 19LPA1043/CC gydag amodau lliniaru mewn perthynas â’r rhywogaethau a ddiogelir ond roeddid yn disgwyl am eu sylwadau a y cynigion sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad hwn ar adeg ei ysgrifennu.

Gwasanaethau Eiddo – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru – Mae carthffos gyfun 229mm o led yn croesi safle'r datblygiad a bydd angen gwyro hon fel rhan o'r cynigion. Mae Dŵr Cymru hefyd wedi derbyn y gellir gollwng dŵr wyneb i'r garthffos ar raddfa wedi ei deneuo.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad:

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais cynllunio drwy anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos, drwy osod rhybudd 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 ar gyfer y cynlluniau diwygiedig i ben ar 03.09.18 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd sylwadau wedi dod i law gan 1 person lleol:

- Tagfeydd parcio (cyflwynir ffotograff fel tystiolaeth) sydd wedi gwaethygu ar ôl adeiladu'r ysgol newydd

- Mae angen ardal barcio gymunedol yn yr ardal a dylid ffurfioli'r ardal sy'n cael ei defnyddio gan y trigolion
- Mae angen mynediad i'r lôn gefn fechan sydd ddim fe honnir, yn cael ei chynnal a'i chadw'n dda gan y Cyngor
- Mae'r lori biniau yn cael ei rhwystro ar hyn o bryd a byddai cerbydau argyfwng yn wynebu'r un rhwystr
- Nid oes angen tai oherwydd nid oed lle i drigolion pellach
- Mae digonedd o ardaloedd eraill ar gael i godi tai neu dylid atgyweirio'r tai gwag sydd yn y dref
- Dylai'r Cyngor wrando ar ei drigolion

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C964 Cynlluniau llawn i godi pedwar o fflatiau preswyl ynghyd ag altro'r fynedfa bresennol i gerddwyr a cherbydau – cymeradwywyd gydag amodau 07.06.07

19LPA1043/CC Cais llawn i godi 6 o anheddau fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ac 8 o lefydd parcio Tynnwyd y cais yn ôl ar 01.05.18.

19LPA1043B/LB/CC Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer codi 6 o dai fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ac 8 o lefydd parcio a dymchwel ac ail-leoli pyst y giât – Dim angen caniatâd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Efallai y bydd yr aelodau'n cofio i gais cynllunio 19LPA1043/CC am ddatblygiad tebyg gael ei gynnwys ar raglen y Pwyllgor Cynllunio ym mis Mai 2018 ond iddo gael ei dynnu'n ôl cyn cael ei ystyried. Mae'r cais sy'n destun yr adroddiad hwn yn wahanol i'r un a gyflwynwyd yn flaenorol oherwydd mae'r cynigion yn cynnwys gwelliannau i'r ffordd wasanaeth tuag at Ysgol Cybi. Yn ychwanegol at hyn, mae'r dyluniad a'r gosodiad wedi cael ei ddiwygio er mwyn darparu lle ychwanegol ar hyd y ffin yn y cefn gyda'r 4 fflat 1 llofft ac Ysgol Cybi i'r cefn (y gorllewin). Mae hyn yn golygu bod talcen gogleddol y fflatiau hyn yn agosach at y ffin gyda'r eiddo cyfredol i'r gogledd (Gwynant) a bod y drychiad blaen yn cael ei symud ymlaen fel ei fod yn ymylu'n uniongyrchol ar Stryd Seiriol. Mae'r llecynnau parcio arfaethedig ar gyfer y fflatiau hyn hefyd yn cael eu hail-gyflunio.

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLlC. Caiff Caergybi ei chategoreiddio fel Canolfan Wasanaethau Drefol dan ddarpariaethau Polisi TAI1 y CDLlC ac mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiadau tai ar safleoedd annisgwyl addas o fewn ffiniau'r anheddiad. Dywed Polisi PS17 y CDLlC y caiff tai eu dosbarthu yn seiliedig ar y strategaeth aneddiadau ac y bydd angen i gyfran uwch o'r datblygiadau ddigwydd mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Caergybi yn seiliedig ar lefel y gwasanaethau sydd

ar gael yn yr anheddiad ond ar yr amod fod capasiti amgylcheddol a chymdeithasol a chapasiti isadeiledd ar gael i ddarparu ar gyfer y datblygiad.

Dywed Polisi TAI8 (Cymysgedd Priodol o Dai) y dylai'r cynigion gyfrannu tuag at gwrdd ag anghenion penodol y gymuned a bodloni'r meini prawf a restrwyd sy'n cynnwys sicrhau cymaint ag sy'n bosibl o dai fforddiadwy a sicrhau defnydd cynaliadwy o dir drwy ddatblygiadau dwysedd effeithlon sy'n gydnaws â mwynderau lleol. O ran yr angen am y datblygiad, mae Gwasanaethau Tai y Cyngor wedi dweud bod galw uchel am fflatiau 1 llofft a thai 2 lofft fforddiadwy yng Nghaergybi. Er y deellir y bydd y cais yn cael ei ddatblygu ar gyfer 100% tai fforddiadwy mewn cydweithrediad gyda'r cyngor, byddai angen fel arfer cwblhau cytundeb cyfreithiol yn mynnu bod 10% o'r unedau'n cael eu datblygu fel tai fforddiadwy a hynny'n unol â pholisi TAN 15 (Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy) oherwydd gellid parhau i ddefnyddio'r caniatâd i ddibenion y farchnad gyffredinol. Yn yr achos hwn, nid yw'n bosibl i'r cyngor gwblhau cytundeb cyfreithiol gydag ef ei hun ac mae amod cynllunio wedi cael ei argymell sy'n golygu bod raid i un o'r unedau fod yn fforddiadwy.

Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu ac mae'n bolisi gan y llywodraeth fel y nodir yn adran 4.9 PCC am resymau cynaliadwyedd, i ailddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau cyfredol lle mae tir gwag neu dir nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud o'r tir i bwrpas megis yr un sy'n destun y cais hwn. Yn ogystal, mae safle'r cais mewn lleoliad hynod gynaliadwy o fewn pellter cerdded i ganol y dref a chyfleusterau adwerthu, cymunedol a theithio eraill ac yn ogystal, mae ar brif lwybr bysus.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol:
Dywed Polisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu) yn y CDLlC, er mwyn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, dylai fod o leiaf 30 o unedau tai fesul hectar oni bai fod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau'r safle'n mynnu dwysedd is. Mae dwysedd y datblygiad arfaethedig oddeutu 60 uned yr hectar. Er bod hyn yn ymddangos yn uchel, mae'n ystyriaeth berthnasol bod 4 o'r unedau yn fflatiau 1 llofft sydd â dwy uned mewn un adeilad ac mae hynny'n ychwanegu at y dwysedd; fel yr eglurwyd uchod, mae angen yng Nghaergybi am y math yma o ddatblygiad. 30 uned fesul hectar yw'r isafswm ac yn y lleoliadau priodol, mae PCC yn annog amgylcheddau byw sydd wedi eu dylunio yn dda a, lle mae hynny'n briodol, mwy ohonynt ar yr amod na châi'r cynigion effaith niweidiol ar gymeriad neu mwynderau'r ardal, gan gynnwys yr effaith ar anheddau cyfagos o safbwynt preifatrwydd a chysgodi.

O ran cymeriad yr ardal, dywed polisïau PCYFF 3 (Dylunio a Siapio Lle) a PCYFF 4 (Dylunio a Thirlunio) yn y CDLlC, bod angen i ddatblygiadau newydd fod o ddyluniad o ansawdd uchel a'u bod yn ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas. Mae'r datblygiadau arfaethedig yn unedau deulawr a fyddai'n cael eu rendro a'u toi â llechi. Ystyrir bod gosodiad a dyluniad y cynigion yn adlewyrchu'r gwahanol fathau o dai a welir yn yr ardal ac o'r herwydd, ystyrir eu bod yn dderbyniol o safbwynt eu heffaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Yr Effaith ar Fwynderau Preswyl Eiddo Cyfagos a Deiliaid y Datblygiad Arfaethedig:

Mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi argymell na ddylai codi'r datblygiad hwn arwain at y problemau o safbwynt mwynderau a ddisgrifir yn eu hymgynghoriad. Argymhellir amod yn rheoleiddio'r oriau gwaith wrth adeiladu'r datblygiad a hynny oherwydd ei fod mor agos at yr eiddo sydd yno'n barod.

Mae effaith y datblygiad o ran edrych drosodd a chysgodi'r eiddo cyfagos ac yn ymyl safle'r cais yn ystyriaeth o bwys. Yn CCA Dylunio'r Cyngor, ceir canllawiau ynghylch y pellteroedd lleiaf a ganiateir rhwng anheddau cyfredol ac arfaethedig a'u ffiniau. Yn gyffredinol, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau hyn o ran y pellteroedd oddi wrth eiddo preswyl sy'n ffinio safle'r cais ac sy'n agos ato.

Mae drychiad cefn y fflatiau arfaethedig yn Stryd Seiriol fodd bynnag, yn agosach at y ffin gyda'r ysgol na'r hyn a fyddai fel arfer yn cael ei ganiatáu. Yn gyffredinol, dywed y canllawiau bod angen oddeutu 10 metr ond mae'r fflatiau oddeutu 3 metr i ffwrdd. Nid oes unrhyw wrthwynebiad yn yr achos hwn, oherwydd mae'r cynnig yn ffinio ar faes chwarae sy'n rhan o Ysgol Cybi yn hytrach nag eiddo preswyl. Mae hyn yn golygu nad yw'n cael unrhyw effaith o safbwynt mwynderau preswyl o

ran edrych drosodd, colli goleuni ac ati, sef pethau y bwriedir i'r CCA ynghylch pellteroedd eu rheoleiddio.

Amgylchedd Hanesyddol – Mae'r eiddo preswyl sydd ar safle'r cais, sef "Craigwen" o rhyw ddiddordeb pensaernïol ac hanesyddol lleol a byddai'n cael ei ddymchwel fel rhan o'r cynigion. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r agwedd hon ar y cynnig ar amod y cynhelir arolwg ffotograffaidd i bwrpas cofnodi.

Mae Ysgol Cybi, sef adeilad rhestredig graddfa II i'r gorllewin. O safbwynt polisi cynllunio, mae PCC yn awgrymu bod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeilad rhestredig a'r ardal o'i gwmpas rhag unrhyw ddatblygiad a allai effeithio ar yr adeilad rhestredig a'r ardal o'i gwmpas. Y brif ystyriaeth yw'r angen statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad, yr ardal o'i gwmpas neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo. Ym marn Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig hwn ac mae'r cynnig yn bodloni'r polisïau a'r meini prawf perthnasol.

Fel rhan o'r cynnig, bydd pileri'r giât ar y ffordd wasanaeth at Ysgol Cybi yn cael eu hail-alinio. Cadarnhawyd nad yw'r pileri hyn wedi eu rhestru ac nid yw Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor yn gwrthwynebu'r rhan hwn o'r cynnig ar yr amod bod arolwg ffotograffaidd yn cael ei gymryd a bod y gwaith o'u hail-godi'n cael ei reoleiddio yn y modd a ddisgrifir yn y sylwadau.

Ystyriaethau Priffyrdd a Pharcio:

Mae rhan o safle'r cais tua'r de ar Stryd Vulcan ble bwriedir adeiladu'r 2 set o anheddau pâr 2 lofft yn cael ei defnyddio gan y trigolion ac eraill fel lle parcio anffurfiol. Y Cyngor sydd biau'r tir dan sylw ac nid oes unrhyw hawl gyfreithlon i barcio yma neu ofyniad i gadw'r ardal fel lle parcio.

Cafwyd gwrthwynebiadau manwl ar sail mynediad a pharcio fel y manylir arnynt yn y rhan berthnasol o'r adroddiad hwn. Mae'r gwrthwynebiadau hyn wedi cael eu hasesu gan yr awdurdod priffyrdd sy'n argymell caniatáu gydag amodau.

Bydd ail-alinio pileri'r giât ar y ffordd wasanaeth at Ysgol Cybi hefyd yn hwyluso mynediad i Gerbydau Nwyddau Trwm o Stryd Vulcan i'r ysgol.

Materion Eraill: Yn y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, dywedir bod pobl angen mynediad i'r lôn gefn fechan. Deellir bod y gwrthwynebiadau hyn yn ymwneud â'r droedffordd yng nghefn yr eiddo ar ochr ogledd orllewinol Stryd Vulcan. Bydd y datblygiad yn cyfyngu mynediad i ochr ogleddol y droedffordd sydd y tu cefn i 47 Stryd Vulcan ond bydd modd cael mynediad o hyd o ochr ddeheuol y droedffordd. Ystyrir felly mai mater sifil yw'n hwn ac ychydig iawn o bwys a roddwyd arno yn yr asesiad hwn.

Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn 3 metr i'r garthffos gyhoeddus gyfredol ac mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y garthffos yn cael ei harallgyfeirio fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r dŵr wyneb lifo i'r garthffos gyhoeddus yn yr achos hwn.

O ran ecoleg, mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon ar yr amod bod y mesurau lliniaru a gaiff eu rheoleiddio gan yr amodau a argymhellir ynghylch rhywogaethau a ddiogelir a rhywogaethau ymledol. Roeddem yn parhau i fod yn disgwyl am sylwadau CNC ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Gan ystyried Deddf yr Amgylchedd (Cymru), mae gwelliannau ecolegol yn cael eu sicrhau drwy gyfrwng yr amod tirlunio a argymhellir.

7. Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig ar dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu mewn lleoliad hynod gynaliadwy yn yr anheddiad fwyaf ar Ynys Môn. Ystyrir bod y dwysedd uchel yn dderbyniol yn y cyd-destun a ddisgrifir. Fel yr eglurir yn yr adroddiad, mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gydag holl agweddau'r cynnig gan gynnwys parcio a bydd ail-alinio pileri'r giât ar y ffordd wasanaeth at ysgol Cybi yn hwyluso mynediad Cerbydau Nwyddau Trwm o Stryd Vulcan i'r ysgol.

Mae drychiad cefn y fflatiau arfaethedig ar Stryd Seiriol yn agosach at y ffin gefn gydag Ysgol Gynradd Cybi nag a ragnodir yn y canllawiau ond oherwydd nad yw hyn yn cael unrhyw effaith ar fwynderau preswyl, ystyrir ei fod yn dderbyniol. O’r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ar yr amod y derbynnir sylwadau gan ymgyngoreion nad ydynt wedi ymateb hyd yma.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru sy’n fwy llewyrchus a gwydn a hynny oherwydd y gwelliannau economaidd a fyddai’n deillio o’r datblygiad a’r tai fforddiadwy yn arwain at Gymru sy’n fwy cyfartal.

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

Bod caniatâd cynllunio’n cael ei roddi ar yr amod y derbynnir sylwadau gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor a chyda’r amodau cynllunio isod:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef heb fod yn hwyrach na diwedd tair mlynedd sy'n dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a geir hefyd yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd wedi eu hamgáu gyda chais o’r fath gais fel a ddisgrifir isod oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o amodau’r caniatâd cynllunio hwn:

Dyluniad/Dogfen	**Cyfeirnod**	**Dyddiad**
Cynllun OS y safle	A-00-01	
Arolwg Topograffaidd	A-00-2	
Pileri Cyfredol y Giât	A-00-4	
Gosodiad Arfaethedig y Safle	A-00-3	
Pileri Arfaethedig y Giât	A-00-5	
Pileri Arfaethedig y Giât	A-00-6	
421 Tai	A-01-01	
212 Cynlluniau’r Fflatiau	A-02-01	
212 Drychiadau’r Fflatiau	A-02-02	
Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir (Sam Dyer Ecology)		24.08.17
Canclwm Japan (Sam Dyer Ecology)		
Strategaeth Ddraenio (Cadarn)		Hydref 2017

Rheswm : Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion ac a gymeradwywyd.

(03) Ni fydd gwaith ar adeiladu’r datblygiad a ganiateir yn digwydd ac eithrio rhwng 0800-1800 ar ddydd Llun i ddydd Gwener; 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac ni chaniateir unrhyw waith ar y Sul neu Wyliau’r Banc.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos.

(04) Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn y bydd neb yn symud i mewn i’r annedd(anheddau) neu’r fflat(iau) y maent yn berthnasol iddynt ac yn cael eu cadw wedyn hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn eu lle â manyleb gyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer safle'r cais wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio'n dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint ac aeddfedrwydd y coed a'r llwyni. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(06) Os bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd, o fewn pum mlynedd o'u plannu, yn methu sefydlu, yn dioddef difrod neu haint difrifol, yn marw neu'n cael eu tynnu am unrhyw reswm, bydd coeden neu lwyn o rywogaeth maint ac aeddfedrwydd tebyg a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(07) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir (Sam Dyer Ecology) 24.08.17.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(08) Serch y cynlluniau a gymeradwywyd yma, ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau allanol a'r gorffenwaith (a fydd yn cynnwys manylion ar gyfer yr holl adeilad(au), ardaloedd tirlunio caled, gweithrediadau peirianyddol ac unrhyw waith arall sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwywyd dan y cynllun hwn yn cael ei gweithredu'n llawn a glynir wrthynt wrth gyflawni'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(09) Bydd manylion y pileri presennol y giât a ddangosir ar ddarluniad A-00-4 yn cael eu cofnodi'n gywir (gan gynnwys dimensiynau a chydrannau'r adeilad) a ffotograffau'n cael eu tynnu ohonynt a'r canlyniadau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo cyn i'r pileri gael eu tynnu o'i gilydd. Bydd y pileri wedyn yn cael eu hail-godi gan ddefnyddio'r cydrannau gwreiddiol i'r graddau y mae hynny'n rhesymol bosibl a hynny'n unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r amod hwn a darluniadau
A-00-5 ac A-00-6.

Rheswm: Fel bod y datblygiad yn sicrhau cadwraeth yr ardal o gwmpas Ysgol Cybi sy'n adeilad rhestredig graddfa II.

(10) Bydd y mynedfeydd yn cael eu gosod a'u hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a byddant yn cael eu cynnal wedyn a'u cadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol a'u defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Sicrhau bod modd cael mynediad yn hwylus ac yn gyfleus i/o'r briffordd er budd diogelwch y ffyrdd.

(11) Bydd y mynedfeydd yn cael eu hadeiladu gyda graddiant a fydd ddim yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Sicrhau bod modd cael mynediad yn hwylus ac yn gyfleus i/o'r briffordd er budd diogelwch y ffyrdd.

(12) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Sicrhau bod modd cael mynediad yn hwylus ac yn gyfleus i/o'r briffordd er budd diogelwch y ffyrdd.

(13) Ni fydd y wal derfyn, y gwrychyn, y ffens neu unrhyw derfyn newydd a adeiledir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y briffordd sirol gyfagos a hynny ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 fetr o'r cyfryw wal, gwrychyn neu ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd.

Rheswm: Darparu rhyng-welededd digonol rhwng y ffordd wasanaeth bresennol a'r fynedfa(mynedfeydd) arfaethedig a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er budd diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Bydd y cyfleusterau parcio'n cael eu cyflawni yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddu) neu'r fflat(iau) y maent yn gysylltiedig â nhw ac yn cael eu defnyddio i'r pwrpas hwnnw'n unig wedyn.

Rheswm: Fel bod modd i gerbydau dynnu i ffwrdd, parcio a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRTA) yn cael ei gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y CRTA yn cynnwys:

(i) Cyfeirio cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.
(ii) Maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyriaeth briodol i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau ar y rhwydwaith;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio moduron;
(v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio offer a deunyddiau;
(vii) Manylion y mesurau i'w gweithredu i atal mwd a rwbel rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos.
Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(16) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd.

Rheswm: Sicrhau nad oes unrhyw effaith niweidiol uniongyrchol ar y briffordd gyfagos a hynny er budd mwynderau a diogelwch ar y briffordd.

(17) Bydd y cynllun ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd yma yn cael ei weithredu cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddau) neu'r fflat(iau) y mae'n berthnasol iddynt.

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

(18) Bydd y garthffos gyhoeddus gyfun 229mm o ddiamedr sy'n croesi'r safle (o SH24822404 i SH24822402) yn cael ei gwyro yn unol â darluniad cyfeirnod EL(95)01 (Cynllun Draenio adran 104 Arfaethedig) cyn cychwyn gwaith ar yr adeilad a nodir fel Plot 3.

Rheswm: Diogelu cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(19) Ni fydd llif dŵr wyneb o'r datblygiad ond yn cysylltu i'r siambr archwilio yn y garthffos gyfun gyhoeddus drwy ddyfais deneuo sy'n rhyddhau dŵr ar raddfa na fydd yn uwch na 5 l/s.

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

(20) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;

ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;

iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)

iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a

v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â'r polisi yn y cynllun datblygu.

(21) Bydd yr holl waith adeiladu, cynnal a chadw a thrwsio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir yma'n cael ei wneud yn gwbl unol â'r Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir (Sam Dyer Ecology) 24.08.17.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir sy'n bresennol ar y safle.

(22) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun i gael gwared ar Ganclwm Japan a fydd yn cynnwys amserlen ar gyfer gweithredu hynny wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Byddir yn glynu wrth y Cynllun a gaiff ei gymeradwyo dan y ddarpariaeth hon wrth adeiladu a defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma.

Dywedwch wrth yr Ymgeisydd os gwelwch yn dda:-

Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n draenio i'r safle oddi ar y ffordd o ganlyniad i'r datblygiad.

Bydd y datblygwr yn gyfrifol, ac yn gorfod talu ei hun am unrhyw addasiadau, ail-leoli ac/neu warchodaeth sy'n gysylltiedig â diogelu unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd.

Bydd gwaith ar y droedffordd ac/neu'r groesfan ar ymyl y ffordd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn yn cael ei wneud a'i gwblhau gan yr Awdurdod Priffyrdd, eu Hasiantau neu Gontractwr

cydnabyddedig cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd y datblygwr yn gorfod talu am y gwaith.

Os yw e/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylid dweud wrth yr Ymgeisydd am anfon cais ysgrifenedig at y Cyfarwyddwr Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo am y caniatâd angenrheidiol fel sy'n ofynnol dan Adran 171 y Ddeddf Priffyrdd, 1980 yn gofyn am ganiatâd i wneud gwaith yn y briffordd er mwyn adeiladu troedffordd ac/neu groesfan ar yr ymyl.

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

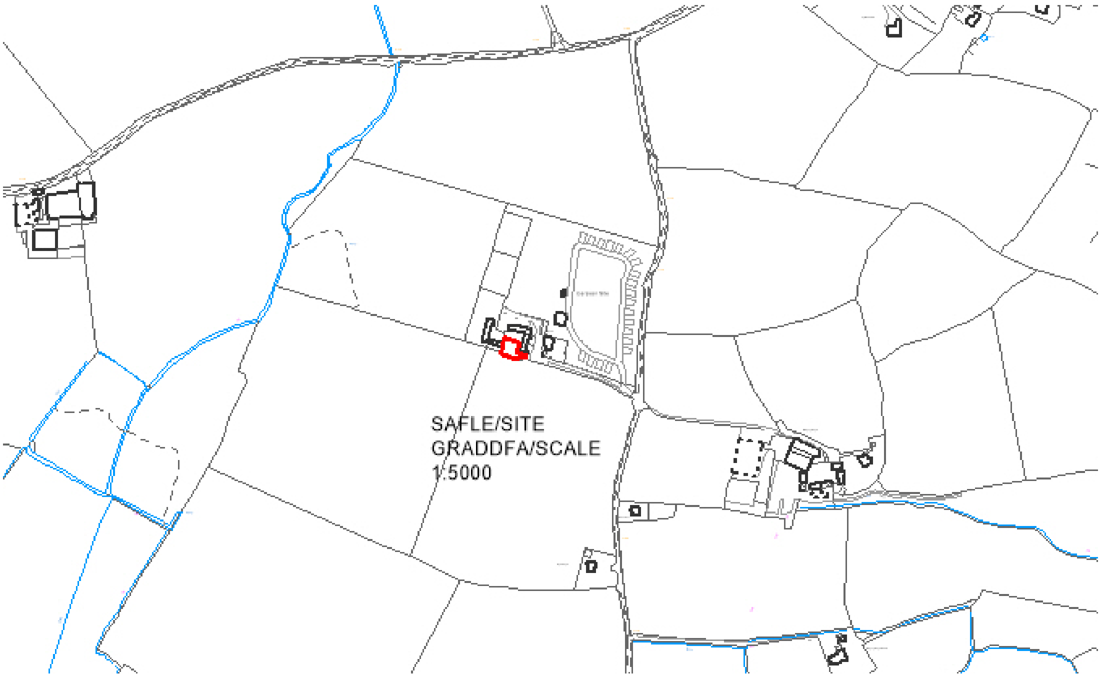
Rhif y Cais: **42C188E/ENF** Application Number

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: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ieuan Williams.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Medi, 2018, penderfynwyd ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Medi ac mae'r Aelodau'n gwybod yn awr am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Tachwedd, 2018 penderfynodd y Pwyllgor caniatáu y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a nodwyd fel a ganlyn:

Mae'r bwriad yn dderbyniol dan Bolisi TWR 2

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

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi:
Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd.

O ganlyniad, bydd yr adroddiad yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

Safle Tir Llwyd

Penderfynodd yr Aelodau gymeradwyo'r cais oherwydd eu bod o'r farn bod y safle'n un tir llwyd (tir a oedd eisoes wedi'i ddatblygu).

Mae Ffigwr 4.4 'Diffiniad o Dir a oedd eisoes wedi'i Ddatblygu' ym Mholisi Cynllunio Cymru yn diffinio 'tir llwyd/tir a oedd eisoes wedi'i ddatblygu' fel tir ble y mae, neu ble yr oedd strwythur parhaol a strwythurau cysylltiedig, **fodd bynnag**, nid yw hyn yn cynnwys adeiladau amaethyddol a choedwigaeth. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar ran o ôl-troed hen adeilad amaethyddol ac o'r herwydd, ni fedrir ei gefnogi oherwydd fod y cynnig yn groes i Bolisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad) a Pholisi TWR2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd.

Ers y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Hydref, gwnaed ymchwiliadau pellach i'r busnes gwneud caws a'r cyrsiau gwneud caws a gynhelir yn y fferm gyfagos ac nid oes unrhyw gofnod y cafwyd caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roeddem yn disgwyl am wybodaeth bellach gan yr ymgeisydd.

Yn ystod archwiliad o'r safle yn ddiweddar, gwelwyd bod 31 o garafanau teithiol a lleiniau gwag yn y safle carafanau. Dywed Amod (05) o ganiatâd cynllunio 42C188A (Cais llawn ar gyfer creu safle carafanau teithiol a gwersylla, codi bloc cawodydd, creu ffordd fynediad fewnol, tirlunio a datblygiad

cysylltiad yn Tai Hirion) na fydd rhagor na 20 o garafanau'n cael eu lleoli ar y safle ar unrhyw un amser ac y dylai'r rheiny gael eu lleoli yn y safleoedd a ddangosir ar y cynlluniau. Mae'r bloc cawodydd a'r ffordd fynediad fewnol a gymeradwywyd fel rhan o'r cais hefyd wedi cael eu hadeiladu yn y mannau anghywir. Rhoddwyd gwybod i'r asiant am yr achosion hyn o dorri'r rheolau a gofynnwyd iddo gywiro'r mater. Ym marn y Pwyllgor, roedd yr uned wyliau a gynigiwyd eisoes yn rhan o fusnes y teulu ac nid oedd yn derbyn y cynnig am gytundeb Adran 106 i glymu'r busnesau gyda'i gilydd.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn disgwyl am wybodaeth bellach gan yr ymgeisydd parthed yr achosion hyn o dorri rheolau cynllunio.

7. Casgliad

Mae'r cais yn un am uned wyliau newydd ar dir na fedrir ei ystyried fel tir a oedd eisoes wedi'i ddatblygu/safle tir llwyd oherwydd roedd yr adeilad a oedd ar y safle'n flaenorol, yn hen adeilad amaethyddol. Rhan o'r cyfiawnhad a roddwyd oedd y bydd yr uned yn cael ei defnyddio ar gyfer y busnes gwneud caws nad oes unrhyw hanes cynllunio ar ei gyfer. O'r herwydd, mae'r cais yn groes o bolisi TWR2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd a'r canllawiau sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed argraffiad).

Mae angen i'r ymgeisydd roi sylw i'r achosion o dorri amodau sy'n parhau i fod angen sylw a chyflwyno cais sy'n cyfuno'r elfennau gwyliau / twristiaeth gyda'i gilydd. Byddai hynny'n galluogi'r ymgeisydd i gyflwyno cais dan bolisi TWR2 i ehangu'r unedau 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.

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.

8.1 Ceisiadau'n Economaidd Economic Applications

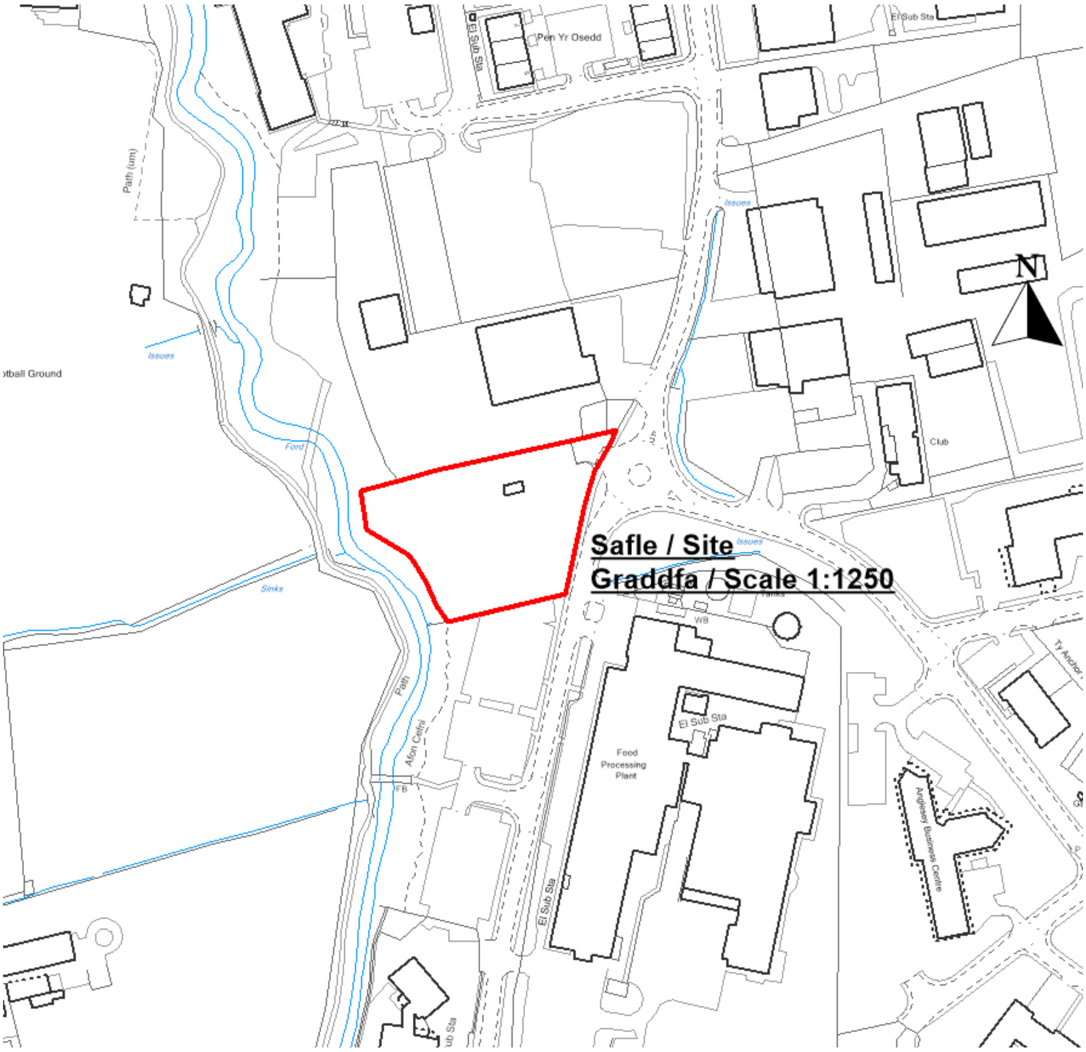
Rhif y Cais: **34C262H/FR/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Castle Property Investment Holdings Limited

Cais llawn i godi adeilad yn cynnwys 8 o unedau ar wahân (i'w defnyddio i ddibenion diwydiannol ysgafn dan ddosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8) ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ar yr hen safle/ Full application for the erection of a building incorporating 8 separate units (used for light industrial purposes under use classes B1, B2 & B8) together with associated development on land at the former

Cig Môn, Stad Diwydiannol Bryn Cefni Industrial Estate, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae rhan o'r cais wedi'i leoli ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cyflwynir y cais ar gyfer codi adeilad yn cynnwys 8 uned ar wahân (i'w defnyddio at ddibenion diwydiannol ysgafn o dan ddosbarthiadau B1, B2 a B8) ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ar hen safle Cig Môn.

Mae'r safle wedi'i leoli rhwng iard adeiladwyr i'r gogledd, lle gwerthu ceir i'r gogledd ddwyrain a ffatri cyw iâr i'r de-orllewin gyda'r lle parcio cysylltiedig i'r de. Mae Afon Cefni wedi'i lleoli ar y ffin gorllewinol.

Ar y cyfan, mae'r safle yn wastad ac wedi'i orchuddio â cherrig a chraidd caled. Mae is-orsaf wedi'i lleoli ar y safle ar hyn o bryd a fydd yn cael ei chadw fel rhan o'r datblygiad arfaethedig.

Mae safle'r cais yn cael ei wasanaethu gan ddau bwynt mynediad presennol, un o'r gylchfan i'r dwyrain o'r safle ac un arall o ochr ddeheuol y safle. Bydd y datblygiad arfaethedig yn defnyddio'r ddwy fynedfa.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o fewn ardal risg llifogydd, a fydd y cais yn cael effaith ar 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 Siapio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
PCYFF 6 – Cadwraeth Dŵr
PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PS2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
PS5 – Datblygu Cynaliadwy
PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PS7 –Technoleg adnewyddadwy
PS13 – Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
PS19 – Gwarchod a ble bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol.
ISA1 – Darpariaeth Isadeiledd
TRA 2 – Safonau parcio
TRA4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
Polisi ISA1 – darpariaeth Isadeiledd
Polisi CYF1 – Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Gwarchodaeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygiad Economaidd

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb

Cynghorydd Nicola Roberts – Dim ymateb

Cynghorydd Bob Parry – Dim ymateb

Cyngor Tref – Cefnogi'r cais
Iechyd yr Amgylchedd – Argymell bod amodau ynghlwm ag unrhyw ganiatâd mewn perthynas â llygredd.

Draenio – Disgwyl am ymateb gan yr adain ddraenio

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Caniatâd amodol

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Argymell bod amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd o ran goleuadau allanol, tirlunio a phlannu a chael gwared ar rywogaethau ymledol.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim Gwrthwynebiad

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd – Mae'r adran bolisi yn gefnogol o'r cais mewn egwyddor. Ystyrir bod y Datganiad Iaith Gymraeg yn dderbyniol.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Cafodd y cais ei hysbysebu drwy osod rhybuddiom ar y safle, dosbarthu llythyrau hysbysu unigol i eiddo cyfagos a rhoi hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno unrhyw sylwadau oedd 20 Awst 2018. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

Yn ogystal, mae proses ymgynghori statudol gyhoeddus wedi'i chynnal ac fe gyflwynwyd Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) fel rhan o'r cais.

Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio) 2016 yn nodi bod angen i'r datblygwr ymgymryd ag ymgynghoriad cyn ymgeisio ar gyfer yr holl geisiadau a

ystyrir yn ddatblygiadau 'mawr' gyda cheisiadau llawn neu geisiadau amlinellol. Diffinnir datblygiad mawr yn erthygl 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel:
(a) ennill a gweithio mwynau neu ddefnyddio tir ar gyfer dyddodion o weithfeydd mwynau;
(b) datblygiad gwastraff;
(c) darparu tai annedd —
(i) pan fo nifer y tai annedd sydd i'w darparu yn 10 neu ragor; neu
(ii) pan fwriedir cyflawni'r datblygiad ar safle sydd â'i arwynebedd yn 0.5 hectar neu'n fwy ac nad yw'n hysbys a yw'r datblygiad yn dod o fewn is-baragraff (c)(i);
(ch) darparu adeilad neu adeiladau lle mae'r arwynebedd llawr y bwriedir ei greu gan y datblygiad yn 1,000 metr sgwâr neu ragor; neu
(d) datblygiad a gyflawnir ar safle sydd â'i arwynebedd yn 1 hectar neu'n fwy;

Mae'r datblygiad arfaethedig yn disgyn o fewn y diffiniad o ddatblygiad mawr fel y diffinnir gan (d) uchod (4151 metr sgwâr arfaethedig). Mae'r gorchymyn hefyd yn nodi'r angen am gyfnod cyhoeddusrwydd o 28 diwrnod cyn cyflwyno cais cynllunio ac y dylid ymgymryd â'r canlynol:

- Arddangos rhybudd safle mewn o leiaf un lle ar neu ger y tir y mae'r cais arfaethedig yn berthnasol iddo am gyfnod o ddim llai na 28 diwrnod cyn cyflwyno cais am y datblygiad arfaethedig.
- Ysgrifennu at "unrhyw berchennog neu feddiannwr unrhyw dir sy'n gyfagos i'r tir arfaethedig y mae'r cais yn ymwneud ag ef".
- Sicrhau bod yr wybodaeth am y cais cynllunio drafft ar gael i'r cyhoedd.
- Ymgynghori ag ymgyngoreion cymunedol ac arbenigol cyn gwneud cais am ganiatâd cynllunio.
- Ystyried a oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA) ar gyfer y prosiect.
- Cyflwyno adroddiad ymgynghori cyn ymgeisio (PAC) fel rhan o'r cais cynllunio.

Mae'r ddogfen hon yn cofnodi'r broses o'r broses ymgynghori cyn gwneud cais fel sydd ei angen uchod ar ffurf adroddiad PAC.

Mae'r Gorchymyn yn n di bod angen i'r adroddiad PAC gyflwyno'r wybodaeth ganlynol:

a) Copi o'r rhybydd safle;
b) Datganiad y cafodd y rhybudd safle ei arddangos yn unol â'r gofynion statudol h.y. mewn o leiaf un lle ar neu ger safle'r datblygiad am ddim llai na 28 diwrnod;
c) Copi o'r rhybudd a roddwyd i berchnogion a meddianwyr y tir cyfagos;
d) Copïau o'r holl rybuddion a ddarparwyd i gynghorwyr, cynghorau tref a chymuned ac ymgyngoreion arbenigol.
e) Copïau o'r holl ohebiaeth a dderbyniwyd gan ymgyngoreion arbenigol gydag esboniad am y modd y mae'r datblygwr wedi mynd i'r afael â phob ymateb.
f) Crynodeb o'r holl faterion a godwyd mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd statudol – rhaid i'r datblygwr gadarnhau a yw wedi mynd i'r afael â'r materion a godwyd ac os felly, sut maent wedi gwneud hynny.

Mae manylion llawn wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ymgynghori cyn ymgeisio.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C262 – Estyniad i walfeydd, ystafelloedd oeri, cyfleusterau prosesu pellach a datblygiadau atodol yn Cig Môn, Llangefni - Caniatawyd - 23/9/91

34C262A - Estyniad i walfeydd, ystafelloedd oeri, bloc amwynderau, cyfleusterau prosesu pellach a datblygiadau atodol yn Cig Môn, Llangefni - Caniatawyd 29/7/93

34C262B – Cynlluniau manwl ar gyfer codi neuadd oeri, swyddfa weinyddol a bae llwytho yn Cig Môn, Llangefni – Caniatawyd - 8/7/94

34C262C – Dymchwel rhan o’r adeilad presennol ynghyd â chodi adeilad newydd ar gyfer prosesu a phacio yn Cig Môn, Llangefni – Caniatawyd - 11/9/95

34C262D – Cadw estyniad i’r lladd-dŷ yn Cig Môn, Llangefni – Caniatawyd - 3/10/97

34C262E – Codi estyniad llawr cyntaf yn Cig Môn, Llangefni – Caniatawyd 26/3/98

34C262F – Estyniadau i’r lladd-dŷ presennol ar gyfer tynnu esgyrn a phrosesu cig yn Cig Môn, Llangefni – Gwaredwyd yn Derfynol 22/9/08

34C262G – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i fod yn ardal gwerthu ceir ynghyd â chodi adeilad i fod yn swyddfa ar hen safle Cig Môn, Llangefni – Caniatawyd - 22/08/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cais yn un i godi 8 uned ar wahân (i’w defnyddio at ddibenion diwydiannol ysgafn o dan ddosbarthiadau B1, B2 a B8). Mae’r cais hefyd yn cynnwys ffordd fynediad fewnol, maes parcio ac ardal cadw beiciau a biniau sbwriel.

Bydd yr unedau arfaethedig wedi eu lleoli yn gyffredinol yng nghanol y safle gyda'r ffordd fynediad yn rhedeg mewn patrwm cylchol gwrth-gloc. Mae’r ardaloedd cadw beiciau a biniau sbwriel wedi eu lleoli i’r rhan gogledd-orllewinol o’r safle. Bydd yr unedau wedi eu gorffen â chladin llwyd graffit a chladin to dur wedi’i broffilio sy’n cyd-fynd â datblygiadau eraill yn yr ardal. Mae’r datblygiad arfaethedig yn darparu arwynebedd llawr o 1,717 metr sgwâr.

Ystyriaethau Polisi

Mae safle’r cais wedi’i leoli o fewn ffin setliad y dref fel a ddangosir ar Gynllun Cynigion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae’r safle wedi’i ddiogelu at ddibenion cyflogaeth.

Y prif bolisi perthnasol o fewn y CDLlC yw Polisi CYF1 sy’n diogelu’r tir a’r unedau at ddibenion cyflogaeth / mentrau busnes. Mae Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni wedi ei hadnabod at ddefnyddiau B1, B2 a B8. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio ag ystyr cyffredinol polisïau cynllunio lleol eraill. Ymgynghorwyd â’r Adain Bolisi mewn perthynas â’r cais ac maent yn gefnogol i’r egwyddor yn amodol y gellir datrys rhai ystyriaethau perthnasol.

Datganiad Iaith Gymraeg:

Mae Polisi PS5 yn nodi y dylai’r holl geisiadau amddiffyn, cefnogi a hyrwyddo’r defnydd o’r iaith Gymraeg. Mae Polisi PS1 yn darparu fframwaith er mwyn ystyried sut mae datblygiadau arfaethedig yn cyflawni hyn. Mae’r polisi yn nodi’r angen i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gydag unrhyw ddatblygiad adwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy’n 1,000 metr sgwâr neu fwy fel sy’n wir yn achos y cais hwn. Yn unol â gofynion y Polisi, mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o Ddatganiad Cynllunio’r cais.

Wrth ystyried graddfa’r datblygiad arfaethedig a’i leoliad ar safle cyflogaeth presennol, ynghyd â maint perthnasol Llangefni, ystyrir bod y risg y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol y gymuned yn isel.

Risg Llifogydd.

Mae safle’r cais wedi’i leoli ger Afon Cefni ac ardal Parth Llifogydd C2. Bydd lefelau’r safle yn cael eu gostwng fel rhan o’r datblygiad. Fodd bynnag, bydd lefelau tir a lloriau gorffenedig yn parhau i fod yn uwch na lefelau llifogydd eithafol o’r afon gyfagos. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu’r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau i’r datblygiad arfaethedig.

Amwynder gweledol:

Mae safle'r cais yn safle tir llwyd ac o fewn ffin datblygu Llangefni. Ystyrir bod graddfa, lleoliad a dyluniad y cais yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â'r adeiladau o'i amgylch, y rhai presennol a'r rhai sydd wedi eu caniatáu. Mae lle digonol hefyd i ystyried lefelau priodol o dirlunio mewn ymgais i liniaru effeithiau'r datblygiad.

O ystyried lleoliad y safle gyda chefndir o dirlun diwydiannol, nid ystyrir y bydd unrhyw niwed i edrychiad gweledol y lleoliad ac mae'n parchu'r prif ystyriaethau ym mholisi PCYFF4 yn y CDLlC.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynderau defnyddwyr tir cyfagos, gael ei ystyried yn unol â'r maen prawf fel y nodir yn PCYFF2 y CDLlC. 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 eiddo lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn ardal preswyl Llangefni. O ystyried natur y cais a'r pellter i eiddo diwydiannol cyfagos a defnyddwyr tir ac eiddo eraill, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r cais gydag amodau. Ystyrir bod y cais mewn lleoliad cynaliadwy, wedi'i leoli o fewn pellter agos i'r Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol a cysylltiadau rhwydwaith cyhoeddus presennol.

Ecoleg:

Er bod safle'r cais yn ymddangos fel sydd o ddim neu ond ychydig o ddiddordeb ecolegol, mae'r ardal yn un sydd heb ei hamharu arni ers blynyddoedd felly mae ecolegydd yr Awdurdod wedi gofyn bod Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol yn cael ei gynnal cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Yn dilyn derbyn ac asesu'r gwerthusiad, mae'r ymgynghorydd ecolegol yn fodlon â'r cais gydag amodau yn ymwneud â goleuadau allanol, tirlunio a phlannu a gwarediad rhywogaethau ymledol.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried y fframwaith polisi perthnasol, mae egwyddor y datblygiad yn cyd-fynd â pholisïau cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Yn ogystal, mae'r cais yn dderbyniol mewn termau technegol ac ni fydd unrhyw niwed i amwynderau'r ardal leol. Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru ac maent yn fodlon bod y cais yn dderbyniol o ran Risg Llifogydd. Bydd amodau yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd mewn perthynas â materion yn ymwneud â halogiad a materion priffyrdd.

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 (DLlCD). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 DLlCD ac fe ystyrir bod y penderfyniad 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 DLlCD.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd yn berthnasol iddo yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y 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 cyfeirnod 34C262H/FR/ECON heblaw am yn ôl yr angen I'w gymeradwyo o dan yr amodau a weithredir:

Rhif y Lluniad / Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
	18/07/2018	Cynllun Lleoliad
392758-MMD-00-XX-DR-C-0006 Rev P2	18/07/2018	Cynllun Safle Cychwynnol a Chytundeb Cyffredinol
392758-MMD-00-XX-DR-C-0009 Rev P1	18/07/2018	Cynllun Hawddfraint wedi'i gytuno a Dŵr Cymru
392758-MMD-00-XX-DR-C-0008 Rev P1	18/07/2018	Manylion Sylfaen perthnasol i'r Prif Gyflenwad Dŵr.
392758-MMD-00-XX-DR-C-0005 Rev P2	18/07/2018	Cynllun Draenio
392758-MMD-00-XX-DR-C-0003 – Rev P1	18/07/2018	Golygfa o'r To a Threfniant Cyffredinol.
392758-MMD-00-XX-DR-C-0002 Rev P1	18/07/2018	Cynllun Llawr Gwaelod a Threfniant Cyffredinol.
392758-MMD-00-XX-DR-C-0001 Rev P1	18/07/2018	Drychiadau a Chytundeb Cyffredinol
392758-MMD-00-XX-DR-C-0001 Rev P1	18/07/2018	Cynllun Safle Cychwynnol a Threfniant Rhaniadau Cychwynnol a Dadansoddiad Llwybr Cerbydau'n Troi.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(03) Bydd manylion llawn yr holl oleuadau allanol arfaethedig sydd i'w defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael eu hawdurdodi yn ysgrifenedig cyn y bydd y gwaith adeiladu neu'r gweithrediadau yn dechrau. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:

- **Y bydd yr holl oleuadau yn cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid ar unrhyw dir nac eiddo cyfagos gan gynnwys afon cefni sydd gerllaw.**

- **Manylion llawn yr holl oleuadau yn cynnwys goleuadau, lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd sydd i'w defnyddio.**

- **Adroddiad ar unrhyw ollyngiad (yn cynnwys lefelau lux) i'r tir neu eiddo cyfagos sy'n codi o'r golau allanol arfaethedig.**

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 ganiateir yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn osgoi / lleihau effeithiau ar fywyd gwyllt.

(04) Bydd y safle wedi'i dirlunio a bydd coed a llwyni cynhenid 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 yn cael ei gyflawni i lefel sy'n bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i rywun ddechrau byw yn yr adeilad neu i'r adeilad gael ei gwblhau, pa bynnag un sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed perthnasol yn cael eu cadw am oes y datblygiad. Bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, yn cael eu difrodi yn sylweddol neu'n cael eu heintio yn ystod y cyfnod hwn yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu nesaf gyda rhai eraill o faint a rhywogaeth tebyg i'r rhai a blannwyd yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun ar gyfer Rheoli a Gwaredu Rhywogaethau Ymledol Mewnwthiol wedi ei gytuno arno yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fe ddylai'r Cynllun nodi manylion i reoli a thynnu Jac y Neidiwr. Bydd y cynllun wedi hynny yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn rheoli a chael gwared ar rywogaethau ymledol.

(06) Os bydd unrhyw lygredd yn cael ei ddarganfod, ni fydd unrhyw waith adeiladu pellach yn cael ei wneud tan y bydd Strategaeth Adferiad yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith wedi hynny yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

Rheswm: Er budd Iechyd y Cyhoedd.

(07) Bydd yr adeiladau a ganiateir yma yn cael eu defnyddio i'r dibenion a nodir yn nosbarthiadau B1, B2 a B8 o'r Gorchmynion Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd0 1987.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(08) Bydd y fynedfa wedi ei gosod a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei chadw'n rhydd o rwystrau parhaol ac ond yn cael ei ddefnyddio at ddibenion mynediad.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(09) Bydd y fynedfa wedi'i chwblhau gyda wyneb bitwmen ar gyfer y 5 metr cyntaf o'r ymyl agosaf i'r Briffordd Sirol gyda'r system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y caniateir y defnydd hwn.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(10) Bydd y maes parcio wedi'i gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan luniad 392758-MMD-00-XX-DR-C-0006 Rev P2 cyn y bydd y defnydd a ganiateir yn dechrau ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gadw ar gyfer y dibenion hynny yn unig.
Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(11) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o du mewn i gwrtil y safle yn cael ei ollwng i briffordd y sir. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn y dyluniad ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni fydd y defnydd a nodir yma yn dechrau tan y bydd y cynllun wedi'i weithredu yn llawn ac i lefel sy'n bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd diogelwch y cyhoedd

(12) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun Rheoli Traffig wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun Rheoli Traffig yn cynnwys:

(i) Y llwybr y bydd cerbydau adeiladu, cerbydau trwm a cerbydau danfon nwyddau yn eu defnyddio wrth fynd i'r safle ac oddi yno.

(ii) Y math, maint a phwysau'r cerbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan ystyried geometreg, lled, aliniad ac amodau strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon 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 ar gyfer derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith

(v) Mesurau er mwyn lleihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd, yn enwedig defnyddwyr nad ydynt mewn cerbydau.

(vi) Y trefniadau i'w gwneud ar gyfer staff sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

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

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

Bydd y gwaith o adeiladu a datblygu'r safle yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun sydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth rhesymol a chywir yn cael ei ymarfer dros y traffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(13) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol yn cynnwys:

(i) Y llwybr y bydd cerbydau gweithredol, cerbydau trwm a cerbydau danfon nwyddau yn eu defnyddio wrth fynd i'r safle ac oddi yno gan gynnwys y Mesurau Rheoli Traffig angenrheidiol er mwyn hwyluso gweithrediad diogel gan gynnwys unrhyw waith o ddymchwel neu ddigomisiynu'r datblygiad yn y dyfodol.

(ii) Y math, maint a phwysau'r cerbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan ystyried geometreg, lled, aliniad ac amodau strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau gwasanaeth a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a llwybrau mynediad i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth ar gyfer derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith

(iv) Mesurau er mwyn lleihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd, yn enwedig defnyddwyr nad ydynt mewn cerbydau.

(v) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd gweithrediad y Datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r Cynllun sydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei weithredu dros y traffig sy'n gysylltiedig â gweithrediad y datblygiad er budd diogelwch y briffordd.

This page is intentionally left blank

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

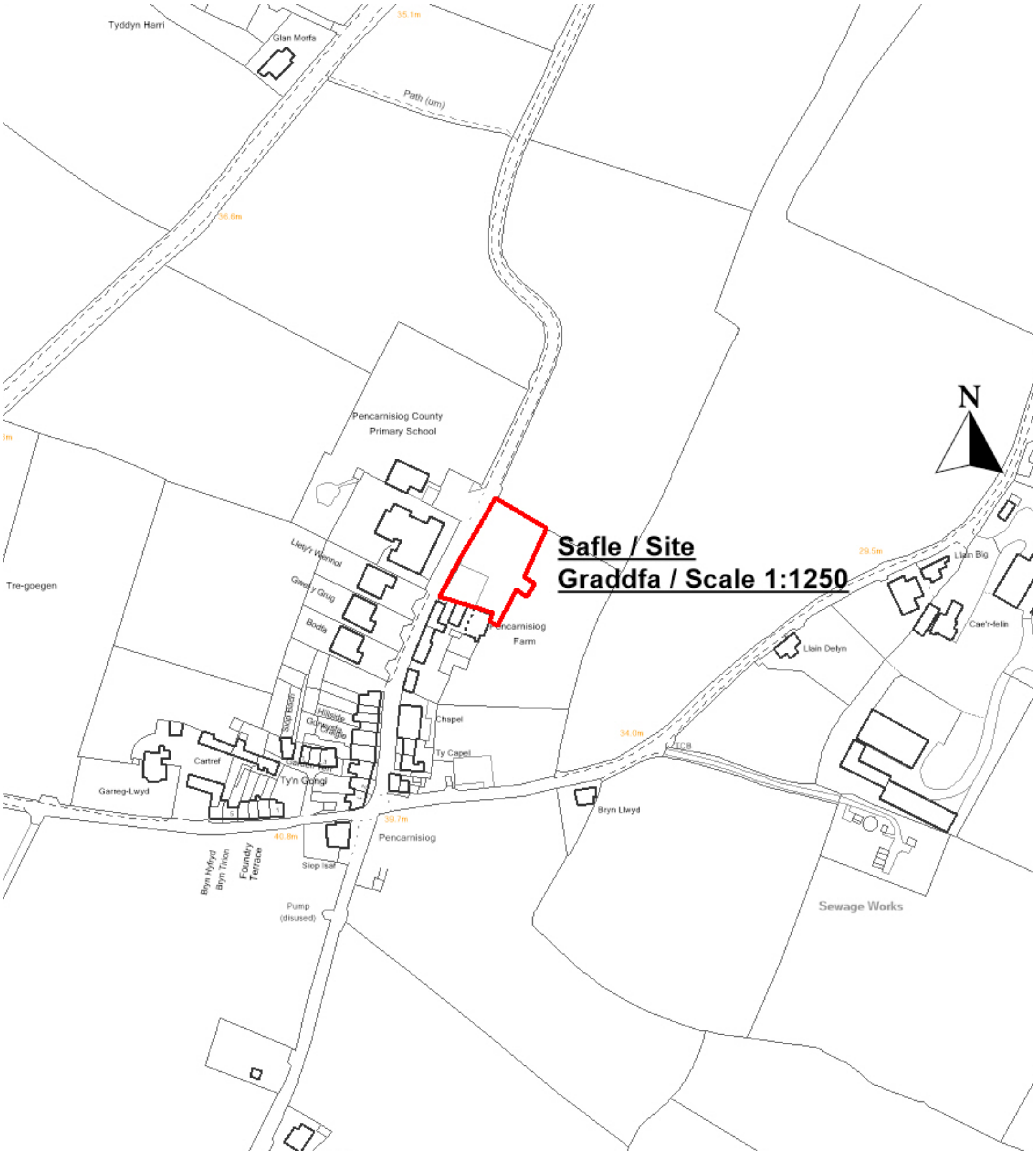
Rhif y Cais: **28C477B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Alan Kelly

Cais llawn ar gyfer codi 4 annedd (1 fforddiadwy) ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn / Full application for the erection of 4 dwellings (1 affordable) together with the construction of a new vehicular and pedestrian access on land at

Pencarnisiog Farm, Pencarnisiog



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod rhan o'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Pencarnisiog, gan golygu ei fod yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn â'i fryd ar ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer codi 4 annedd (1 fforddiadwy) ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a mynedfa i gerddwyr ar dir yn Fferm Pencarnisiog, Pencarnisiog.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw polisïau cenedlaethol a lleol yn cefnogi'r cais ac a yw'r cais yn gweddu i'r ardal heb gael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Unedol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Cyng Gwilym O Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Richard Dew) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwasanaeth Addysg – Mae'r adain Dysgu Gydol Oes wedi cadarnhau y byddai angen cyfraniad o £11,024.79 tuag at gyfleusterau newydd yn Ysgol Pencarnisiog.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Cafwyd cadarnhad na fydd goblygiadau archeolegol sylweddol o ganlyniad i'r cais.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar sail diogelu.

Dŵr Cymru – Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau mai dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad fydd yn cael llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac y bydd yr arllwysiad hwn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei wneud yn / neu i lawr yr afon o dwll archwilio cyfeirnod SH35732701.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor Safonol

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd Amodol

Adran Dai – Mae'r adran dai wedi cadarnhau eu bod yn croesawu un annedd fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

Gosodwyd rhybudd safle ger y lleoliad ac fe hysbyswyd deiliaid yr eiddo cyfagos drwy lythyr. Cafodd y cais hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6/9/18. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r llythyr.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C477 – Cais amlinellol ar gyfer codi dwy annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a mynedfa i gerddwyr ar dir yn Fferm Pencarnisiog, Pencarnisiog – Caniatawyd 26/4/13.

28C477A – Cais am faterion a gedwir yn ôl ar gyfer codi dwy annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a mynedfa i gerddwyr ar dir yn Fferm Pencarnisiog, Pencarnisiog – Caniatawyd 8/5/15.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae Pencarnisiog yn cael ei adnabod fel Pentref Lleol o dan Bolisi TAI 4. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai er mwyn cyflawni strategaeth y Cynllun drwy safleoedd addas heb eu dynodi o fewn y ffin datblygu ar yr amod bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gydnaws â chymeriad yr anheddle.

Mae mwyafrif safle'r cais, a ddangosir o fewn y llinell goch, yn gorwedd o fewn y ffin datblygu. Mae cynllun y safle arfaethedig yn dynodi bod ôl troed a chwrtil yr anheddau arfaethedig yn gorwedd o fewn y ffin datblygu, fodd bynnag, mae rhan o'r fynedfa y tu allan i'r ffin datblygu ac mae'r trefniadau draenio hefyd y tu allan i'r ffin datblygu.

Does dim anheddau newydd wedi eu cwblhau ym Mhencarnisiog rhwng 2011 a 2017. Mae cyfanswm o 2 uned wedi cael caniatâd cynllunio ers 2017. Felly, mae capasiti o fewn y setliad ym Mhencarnisiog ar gyfer y 4 annedd.

Mae Polisi TAI 15 yn edrych am ddarpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Lleol megis Pencarnisiog. Mae Pencarnisiog wedi ei adnabod fel pentref sydd o fewn yr ardal brisiau tai Gwledig Gorllewinol sy'n nodi'r angen am 20% (yn seiliedig ar ddaliadaeth rhent cymdeithasol) o ddarpariaeth tai fforddiadwy.

Bydd un o'r pedair annedd yn uned fforddiadwy a byddai hyn yn bodloni gofynion y Polisi TAI15.

Mae Polisi TAI 8: Cymysgedd Priodol o Dai yn edrych i sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu tuag at adnabod anghenion y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r LHMA, Cofrestr Dai'r Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 – yn seiliedig ar ragamcanion cartrefi ac ati er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran y math a'r ddaliadaeth arfaethedig ar safleoedd datblygu er mwyn mynd i'r afael â'r anghydbwysedd sydd wedi'i nodi mewn marchnad dai leol.

Mae Polisi ISA1 yn ceisio sicrhau capasiti isadeiledd digonol ac os na chaiff hwn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, yna rhaid i'r datblygiad ei ariannu. Ar gyfer y math hwn o ddatblygiad yn benodol byddai'n rhaid rhoi ystyriaeth i'r capasiti mewn ysgolion lleol er mwyn gallu lletya'r nifer o blant a ragwelir ar y safle.

Polisi PCYFF2: Mae'r meini prawf datblygu yn nodi y dylai ceisiadau gydymffurfio â'r cynllun a pholisïau cynllunio cenedlaethol, y dylent wneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, darparu lle priodol ar gyfer amwynderau, trin a gwaredu dŵr, lle bydd darpariaeth briodol ar gyfer rheoli a gwaredu rhywogaethau ymwthiol. Ni ddylai cynigion gael effaith andwyol ar iechyd a diogelwch nac ar amwynderau deiliaid na defnyddwyr cyfagos.

Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle yn nodi y bydd disgwyl i'r holl gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

Mae Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu yn nodi y dylai'r holl gynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas.

Cynllun, dyluniad ac effeithiau ar amwynderau

Mae cynllun safle'r cais yn dderbyniol gyda lle ar gyfer amwynderau priodol wedi'i ddarparu ar gyfer pob annedd. Bydd yr anheddau o safon uchel a byddant yn cyd-fynd ag eiddo eraill yn yr ardal gyfagos. Bydd y cais hefyd yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Gwledig a Threfol.

Mynedfa a llwybr newydd

Mae'r cais arfaethedig yn cynnwys adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a llwybr sy'n arwain at gefn yr eiddo. Mae lled y trac wedi'i leihau er mwyn iddo allu cyd-fynd â ffurf gyffredinol y datblygiad yn yr ardal. Bydd y trac mynediad hefyd yn cael ei dirlunio er mwyn sgrinio'r datblygiad ymhellach.

Parcio ar gyfer yr ysgol gynradd

Fel rhan o'r cais, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd 7 lle parcio ar gael yn nhu blaen safle'r cais. Bydd y mannau parcio hyn ar gael er mwyn i bobl allu gollwng a chodi plant o'r ysgol gynradd.

Draenio

Bydd y system ddraenio dŵr budr yn cysylltu â'r brif garthffos bresennol gyda pheipiau hydraidd a ffos gerrig i gefn y llwybr mynediad.

Tai Fforddiadwy a Lleoedd mewn Ysgolion

Mae polisi TAI15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Ar gyfer 2 neu fwy o anheddau ym Mhencarnisiog bydd angen 20% o dai fforddiadwy. Bydd un o'r pedair annedd yn unedau fforddiadwy, a fydd yn cael eu sicrhau drwy gytundeb Adran 106.

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti isadeiledd digonol. Gyda'r math hwn o ddatblygiad, mae ystyriaeth wedi'i rhoi i'r capasiti yn ysgol Pencarnisiog. Mae'r Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes wedi cadarnhau y bydd angen cyfraniad o £11,024.79 ar gyfer cyfleusterau i ddisgyblion rhwng 4 a 11 oed o ganlyniad i'r datblygiad.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid iddo cyfagos wedi cael eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 6/9/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu derbyn.

Nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau gan yr eiddo preswyl presennol ar hyn o bryd. Mae'r cais yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Gwledig a Threfol. Mae caeau amaethyddol wedi eu lleoli i'r Gogledd a'r Dwyrain, mae ysgol gynradd wedi'i lleoli i'r gorllewin (dros ffordd i'r safle yn uniongyrchol), ac mae adeiladau allanol wedi eu lleoli i'r De o'r safle. Mae'r eiddo preswyl agosaf y cyfeirir ato fel 'Llety'r Wennol' wedi ei leoli tua 30 metr i ffwrdd o'r anheddau arfaethedig.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu yn amodol ar gytundeb cyfreithiol Adran 106 ar gyfer 1 uned fforddiadwy a'r taliadau cyfraniad addysgol angenrheidiol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad arfaethedig yn amodol ar gytundeb cyfreithiol Adran 106, i ddarparu uned fforddiadwy a chyfraniadau addysgol.

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

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

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

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

(03) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad fydd yn cael ei ryddhau i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y rhedlif hwn yn cael ei wneud yn / i lawr yr afon o dwll archwilio cyfeirnod SH35732701 fel y dynodir ar atodiad y Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth y rhybudd hwn o benderfyniad.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(04) Bydd y gwaith o dynnu/torri'r llystyfiant yn digwydd rhwng Medi a Chwefror mewn unrhyw flwyddyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw adar sy'n nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn dechrau tan y bydd manylion llawn am y dyluniad a'r gwaith o adeiladu'r gwelliannau i'r briffordd, sy'n cynnwys mannau parcio a llwybrau troed, wedi eu cyflwyno a'u cytuno arnynt yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwelliannau'n cael eu cwblhau yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd cyn y bydd y defnydd a gymeradwyir yma yn dechrau.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.
(**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: Er budd diogelwch y briffordd

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(08) Bydd y fynedfa yn cael ei hadeiladu gyda lleiniau gweledadd fel a ddangosir ar y cynllun arfaethedig ar bob ochr. O fewn y lleiniau gweledadd ni fydd unrhyw beth yn fwy nag 1 metr o uchder uwchben lefel y ffordd gerbydau yn cael ei ganiatáu ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(11) Cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau, bydd cynlluniau yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd a byddant yn nodi manylion y materion canlynol â gedwir yn ôl:

- Trawsluniau hydredol a chroes-adrannau drwy ffyrdd y stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â'r lefelau llawr presennol a lefelau arfaethedig llawr y garej.

- Y system ddraenio dŵr wyneb yn cynnwys lleoliad y gylïau, diamedrau'r peipiau, data dylunio a gollyngiadau.

- Y lleoliad a'r math o gelfi goleuadau stryd.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(13) Bydd pafin yn cael ei osod ar lôn y stad ac arwynebedd terfynol a goleuadau'n cael eu gosod ar y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i gychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod y byddir yn cytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(15) Ni chaniateir i ddwr wyneb lifo o libart y safle i'r briffordd sirol.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(16) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau.

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

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

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;

(viii) manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth rhesymol a chywir yn cael ei weithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(17) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a bydd coed a llwyni yn cael eu plannu yn unol â lluniad rhif 2598:18:6A a gyflwynir gyda chais cyfeirnod 28C477B. Bydd y gwaith plannu a thirlunio yn cael ei gyflawni wrth fodd llwyr yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i rywun ddechrau byw yn yr anheddau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad pa bynnag un sy'n dod gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni perthnasol yn cael eu cynnal am gyfnod o bum mlynedd o phan y byddant yn cael eu plannu a bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw neu sy'n cael eu difrodi neu heintio yn ystod y cyfnod hwn yn cael eu hamnewid yn ystod y cyfnod plannu nesaf gyda rhai eraill o faint a rhywogaeth tebyg i'r rhai a blannwyd yn wreiddiol oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi awdurdod ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei sgrinio yn briodol.

(18) Cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle, bydd manylion cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system ddraenio dŵr wyneb cymunedol a'r ardal arfaethedig o'r pafinau hydraidd; a fydd yn arddangos sut y bydd eu gweithrediad yn cael ei ddiogelu am oes y datblygiad yn cael ei gyflwyno i ac yn cael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol a bydd y datblygiad yn mynd rhagddo wedi hynny ac yn cael ei gynnal yn unol â'r cynllun rheoli a chynnal a chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad wedi'i ddraenio yn ddigonol.

(19) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn modd a fydd yn cyd-fynd yn llwyr â'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd o dan gais cynllunio rhif 28C477B.

Disgrifiad o'r Lluniad	**Cyfeirnod y Lluniad**	**Dyddiad Derbyn**
Cynllun Lleoliad	**2598:18:1**	**28/09/2018**
Drychiadau Arfaethedig a Chynlluniau Llawr	**2598:18:4**	**31/07/2018**
Cynllun Priffyrdd	**2598:18:6A**	**28/09/2018**
Cynllun Arfaethedig o'r Safle (Draenio)	**1955:18:3**	**31/07/2018**

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd

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

10.2 Ceisiadau’n Tynnu’n Groes Departure Applications

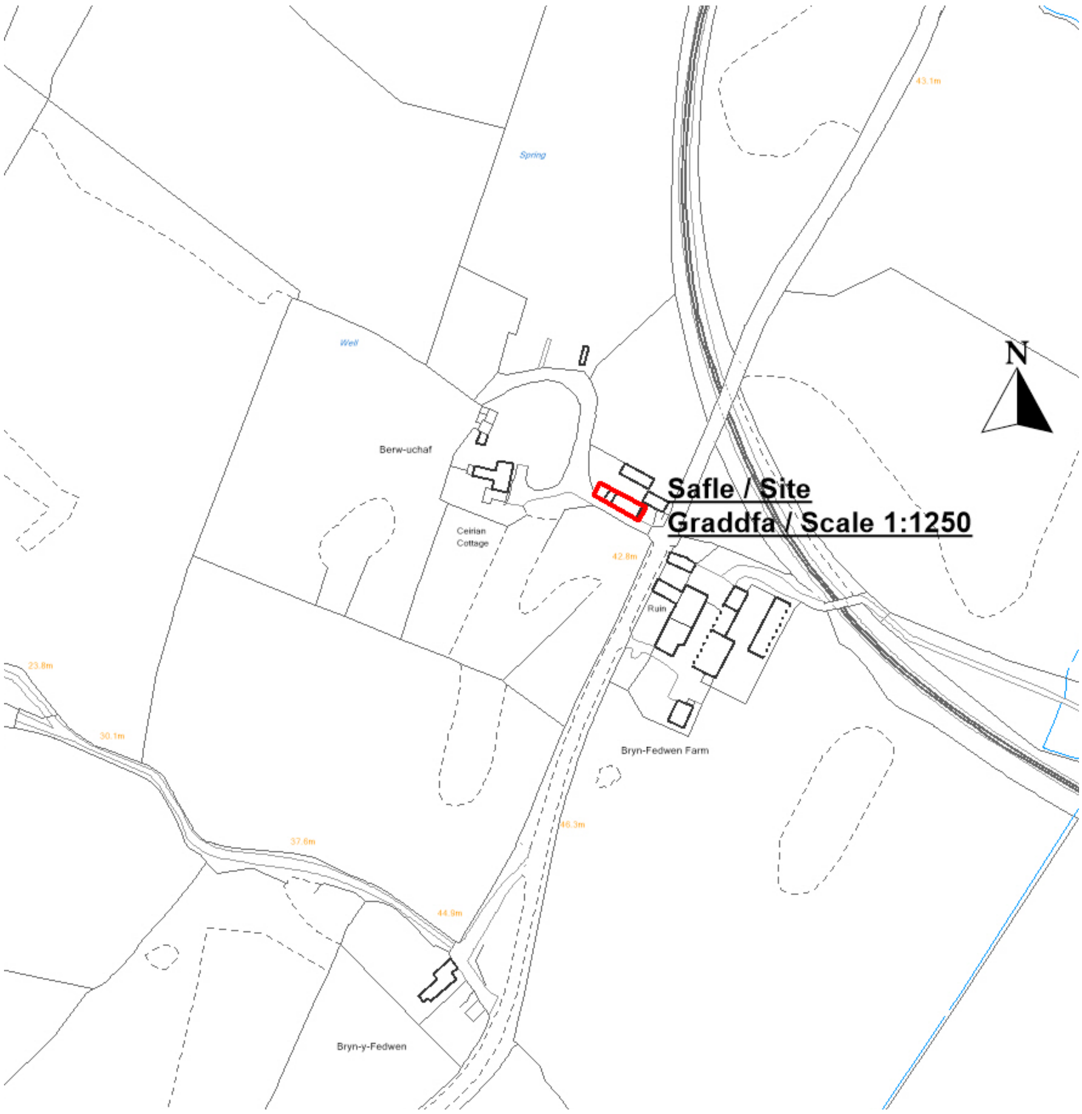
Rhif y Cais: **33C182E/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eric Baller

Cais dan Adran 73A i amrywio amodau (03) (gwaith lliniaru), (08) (cau’r fynedfa gyfredol) a (09) (cynlluniau) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 33C182D (addasu adeilad allanol yn annedd ynghyd â chreu mynedfa) er mwyn newid y gorffenwaith ynghyd â chyflwyno manylion am ecoleg, trwydded liniaru a chau’r fynedfa wedi i’r gwaith gychwyn yn / Application under Section 73A for the variation of conditions, (03) (mitigation works), (08) (closure of the existing access) and (09) (plans) of planning permission reference 33C182D (conversion of outbuilding into a dwelling together with the formation of an access) so as to change the material finishes together with submission of ecology details, mitigation licence and closure of access details after the works have commenced at

Berw Uchaf, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth y 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 Bwriad

Gwneir cais dan Adran 73A ar gyfer yr isod:

Amrywio amodau (03) (gwaith lliniaru) er mwyn darparu manylion wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle.

Amrywio amod (08) (cau'r fynedfa bresennol) er mwyn darparu manylion am gau'r fynedfa bresennol wedi i'r gwaith gychwyn ar y safle.

Ac amrywio amod (09) (y cynlluniau a gymeradwywyd) cais cynllunio cyfeirnod 33C182D er mwyn newid defnydd y gorffenwaith ar yr adeilad allanol yn Berw Uchaf, Gaerwen.

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. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
TAI 7 - Addasu Adeiladau Traddodiadol yn y cefn gwlad agored ar gyfer defnydd preswyl.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau

Aelod Lleol (Eric Wyn Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Dafydd Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais.

Draenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dywedodd CNC y rhoddwyd trwydded rhywogaethau ar gyfer y datblygiad a gymeradwywyd gan gais cyfeirnod 33C182D. Dywedwyd mewn e-bost gan ecolegydd yr ymgeisydd, Chris Hall, ac ar y drwydded bod y gwaith lliniaru gwreiddiol wedi cael ei gwblhau. Cadarnhawyd bod clwydi i ystlumod wedi cael eu creu mewn adeilad cyfagos fel mesur unioni ac nad yw'r adeilad sydd wrthi'n cael ei ddatblygu bellach yn cynnwys clwydi i ystlumod.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Dim pryderon o safbwynt archeolegol.

Dŵr Cymru – Dim sylwadau

Rhoddwyd rhybuddion ger y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Cafodd y cais cynllunio hefyd ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C182D – Cais llawn ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd ynghyd â llunio mynedfa yn Berw Uchaf, Gaerwen – Caniatawyd 31/1/17

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer addasu'r adeilad allanol yn annedd ynghyd â gwaith altro ac ehangu dan gais cyfeirnod 33C182D a ganiatawyd ar 31/1/17. Mae gwaith wedi cychwyn ar y safle ac mae'r fynedfa newydd i'r safle wedi cael ei hadeiladu.

Amrywio Amodau (03), (08) ac (09)

Dywed amod (03) o ganiatâd cynllunio 33C182D na fydd unrhyw waith yn cael ei wneud hyd oni fydd yr awdurdod cynllunio lleol wedi cael copi o'r drwydded a roddwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn caniatáu i'r gwaith a gymeradwywyd fynd yn ei flaen. Mae copi o drwydd CNC wedi cael ei chyflwyno gyda'r cais hwn. Mae CNC wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r wybodaeth a ddarparwyd.

Amod (08) (Cau'r fynedfa bresennol)

Roedd amod (08) y caniatâd blaenorol yn dweud na fyddai unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fyddai cynllun ar gyfer cau'r fynedfa gyfredol, yn cynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael ei gytuno gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Ni chafodd y manylion eu cyflwyno cyn i'r gwaith gychwyn ac mae'r ymgeisydd yn awr wedi cyflwyno manylion ar gyfer cau'r fynedfa i'w cymeradwyo. Mae'r awdurdod priffyrdd wedi cadarnhau bod y manylion a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion amod (08) cais cynllunio 33C182D. Bydd yr amod yn cael ei amrywio er mwyn sicrhau y bydd y fynedfa gyfredol yn cael ei chau'n barhaol cyn cychwyn defnyddio'r adeilad allanol.

(Amod 09) (Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd)

Amrywio amod (09) (yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd). Mae dyluniad yr adeilad allanol yr un fath â'r dyluniad a gymeradwywyd dan gais cynllunio cyfeirnod 33C182D. Gwnaed cais i newid deunydd y gorffenwaith allanol a gosod ffenestri UPVC yn lle rhai pren. Gofynnwyd am gyngor gan yr Adain Amgylchedd Adeiledig (Adain Treftadaeth) a chafwyd cadarnhad na fyddai defnyddio ffenestri a drysau UPVC yn cael effaith sylweddol ar gymeriad cyffredinol yr adeilad.

Cyd-destun Polisi – Mae egwyddor addasu'r adeilad allanol yn annedd wedi cael ei sefydlu dan gais cynllunio cyfeirnod 33C182D a gymeradwywyd ar 31/1/17.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – dywed y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd na fydd addasu adeiladau traddodiadol i ddefnydd preswyl ond yn cael ei ganiatáu i ddibenion cyflogaeth ac os nad yw hynny'n opsiwn, gallai'r datblygiad gynnig uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer safle'r cais, rhaid ystyried yr isod:-

- A oes unrhyw debygrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd cyfredol
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod 33C182D ar 31/1/17 ac mae gwaith wedi cychwyn ar y safle.

Nid ystyrir bod newid deunydd y gorffenwaith allanol yn golygu dirywiad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd dan y caniatâd blaenorol.

Yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad arfaethedig. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

Nid ystyrir y byddai'r newidiadau i ddeunydd y gorffenwaith allanol yn cael effaith ar eiddo cyfagos.

7. Casgliad

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.

Nid yw'r cais yn cydymffurfio â Pholisi TAI17 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer addasu'r adeilad allanol yn annedd.

Nid ystyrir y byddai'r newidiadau arfaethedig yn golygu dirywiad o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd eisoes dan gais cyfeirnod 33C182D.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud i addasu'r adeiladau a gymeradwywyd yn ystod y tymor nythu adar (rhwng 1 Mawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn) oni bai bod y safle wedi cael ei archwilio gan ecolegydd sydd wedi cadarnhau nad oes adar nythu yn bresennol ar y safle a bod adroddiad ar y canfyddiadau wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

(**02) Bydd y gwaith addasu'n cael ei wneud yn unol â camau lliniaru a amlinellwyd yn adroddiad Chris Hall Ltd Mammal Consultancy dyddiedig 7 Medi 2016 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod 33C182D.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

(**03) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n glir o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig. Bydd y fynedfa a'r llain welededd yn cael eu creu'n unol â'r cynllun a gyflwynwyd, sef Darluniad Rhif 2396:16:10 a gyflwynwyd dan gais cynllunio rhif 33C182D. O fewn llinellau'r llain welededd, ni chaniateir unrhyw beth a fydd yn uwch nag 1 metr uwch ben lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw adeg.**

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(**04) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda'i graddiant yn ddim mwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.**

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(05) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd dŵr wyneb o gwrtil y safle'n llifo i'r briffordd sirol.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(**06) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a'u cadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.**

Rheswm: Er budd mwynderau a diogelwch ar y ffyrdd.

(07) Bydd y fynedfa gyfredol yn cael ei chau'n barhaol cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd a ganiateir yma a bydd y gwaith yn cael ei wneud yn unol â darluniad rhif 2396:16:10 a gyflwynwyd gyda chais cynllunio 33C182E/VAR.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(**08) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau isod ac fel sy'n angenrheidiol dan yr amodau y mynnwyd arnynt:**

Rhif y Darluniad	**Disgrifiad**	**Dyddiad Derbyn**
23696:16:8	**8 o Glwydi arfaethedig ar gyfer Ystlumod**	**20/10/16 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182D**
2396:16:10	**Llain Welededd**	**22/12/16 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182D**
	Adroddiad ar yr Arolwg Strwythurol - J MCKernon & Co Ltd	**15/7/16 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182D**
	Adroddiad Chris Hall Ltd Mammal Consultancy	**7/9/16 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182D**
2396:16:10	**Manylion y Fynedfa**	**22/8/18 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182E/VAR**
2396:18:1	**Cynllun Lleoliad**	**22/8/18 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182E/VAR**
2396:18:9A	**Cynlluniau Llawr a Drychiadau arfaethedig**	**26/9/18 Derbyniwyd gyda chais cynllunio 33C182E/VAR**

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

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

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

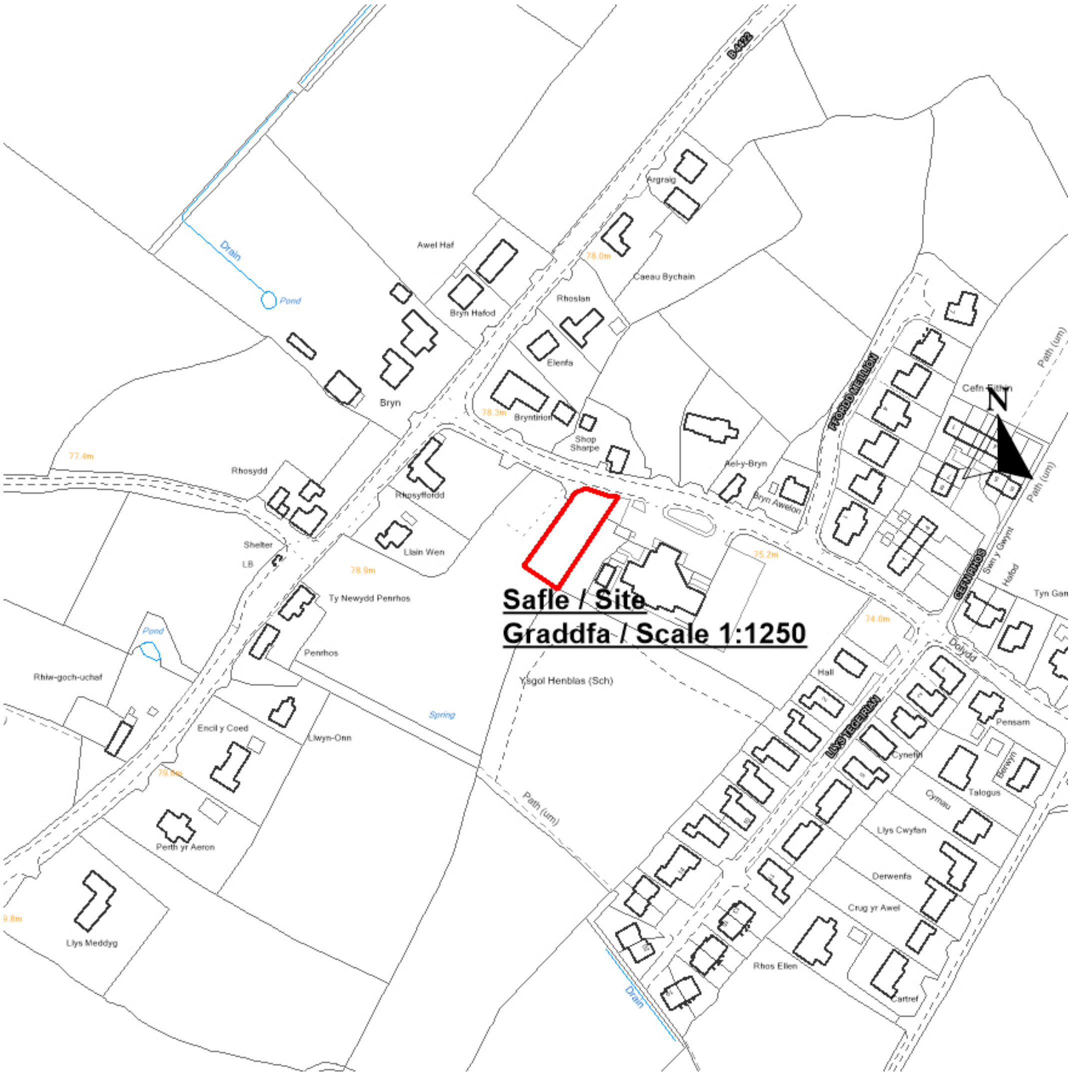
Rhif y Cais: **36C344C/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Steven Parry

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (07) o ganiatâd cynllunio rhif 36C344B/VAR (Cynlluniau Diwygiedig i godi annedd) er mwyn galleuo cyflwyno manylion traeni arol i gwaith cychwyn ar dir cyferbyn / Application under Section 73 for the variation of condition (07) of planning permission reference 36C344B/VAR (Amended plans for the erection of a dwelling) so as to allow drainage details to be submitted after work on land adjacent has commenced at

Ysgol Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais Adran 73 ar gyfer amrywio amod (07) o gais cynllunio 36C344B/VAR (cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd) er mwyn caniatáu i'r manylion draenio gael eu cyflwyno ar ôl i waith ddechrau ar y safle ar dir gerllaw Ysgol Henblas, Llangristiolus.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r manylion dŵr wyneb yn dderbyniol.

3. Brif 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 (Dafydd Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Eric Wyn Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Priffyrdd – Cadarnhad fod y manylion draenio dŵr wyneb yn dderbyniol.

Dŵr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gosodwyd rhybuddion safle ger y safle ac anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol gan ei fod yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 12/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C344 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau ynghyd ag adleoli'r fynedfa i'r cae – 4/2/16 – Caniatawyd

36C344A/DA – Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar – 25/1/18 – Caniatawyd

35C344B/VAR – Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (01)(Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio 36C344A/DA (Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd) er mwyn caniatáu estyniad ystafell haul a chodi garej ar wahân ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus – Caniatawyd 9/4/18.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd wedi'i sefydlu'n barod o dan gais cynllunio 36C344A/DA. Derbyniwyd cais pellach o dan gais cynllunio 36C344B/VAR i ddiwygio'r dyluniad i gynnwys ystafell haul a garej ac fe gymeradwywyd y cais ar 09/04/2018. Mae llawer o waith wedi'i wneud ar yr annedd yn barod ac mae bron â chael ei gwblhau.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae Llangristiolus yn cael ei nodi erbyn hyn fel Pentref Lleol ac mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod o fewn ffin ddatblygu'r anheddiad a rhaid iddo gydweddu â chymeriad yr anheddiad o ran ei faint, graddfa math a chynllun. Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd am ei fod wedi'i leoli tu allan i'r ffin ddatblygu; fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio yn bodoli ar y safle yn barod rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes posibilrwydd y bydd y caniatâd presennol yn cael ei weithredu.
- A yw'r diwygiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais 36C344A/DA ar 25/1/18 a chaniatawyd cais 36C344B/VAR ar gyfer diwygio'r dyluniad gwreiddiol ar 09/04/2018. Mae llawer o waith wedi'i wneud ar yr annedd yn barod ac mae bron â chael ei gwblhau.

Roedd gofyn darparu manylion dŵr wyneb cyn dechrau gwaith ar y safle; fodd bynnag, ni chyflwynodd yr ymgeisydd y wybodaeth cyn dechrau'r gwaith. Mae'r cais yn gais i ddarparu manylion dŵr wyneb ar ôl dechrau gwaith ar y safle a chyflwynwyd y manylion fel rhan o'r cais cynllunio hwn. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r manylion dŵr wyneb a ddarparwyd gyda'r cais.

Eiddo preswyl cyfagos

Hysbyswyd eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio yn bodoli eisoes ar gyfer annedd.

Ystyrir bod y cais blaenorol, 36C/344B/VAR, wedi cael ei weithredu ac nad oedd y gofyniad i ddarparu manylion dŵr wyneb yn mynd at galon y cais. Darparwyd manylion trefniadau dŵr wyneb gyda'r cais cynllunio ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r manylion.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Dyddiad a dderbyniwyd	**Disgrifiad Dyluniad**	**Cyfeirnod Cynllun**
22.2.18	**Garej ar wahân arfaethedig Derbyniwyd gyda chais cynllunio 36C344B/VAR**	**9**
22.2.18	**Drychiad Arfaethedig**	**8**

	Derbyniwyd gyda chais cynllunio 36C344B/VAR	
17.9.18	**Cynllun Safle Arfaethedig Derbyniwyd gyda chais cynllunio rhif 36C344C/VAR`**	**6**
22.2.18	**Cynlluniau Llawr a Chroestoriad Arfaethedig Derbyniwyd gyda chais cynllunio 36C344B/VAR**	**7**
22.2.18	**Cynllun Lleoliad Derbyniwyd gyda chais cynllunio 36C344B/VAR**	**1**

o dan cais cynllunio 36C344B/VAR a 36C344C/VAR.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(**03) Ni chaiff yr annedd ei feddiannu nes bydd y trefniadau dŵr wyneb wedi cael eu gweithredu yn unol â dyluniad rhif 6 a dderbyniwyd ar 17/09/2018, a gyflwynwyd gyda chais cynllunio cyfeirnod 36C344C/VAR.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(**05) Bydd y fynedfa i'r annedd a ganiateir yma'n cael ei chwblhau gyda llain weledDedd 2.4m x 43m i gyfeiriad y gorllewin a 2.4m x 33m i gyfeiriad y dwyrain cyn preswylio yr annedd. O fewn y lleiniau gwelededd, ni chaniateir unrhyw beth dros 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw adeg.**

Rheswm: Er budd diogelwch y ffyrdd.

10.4 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

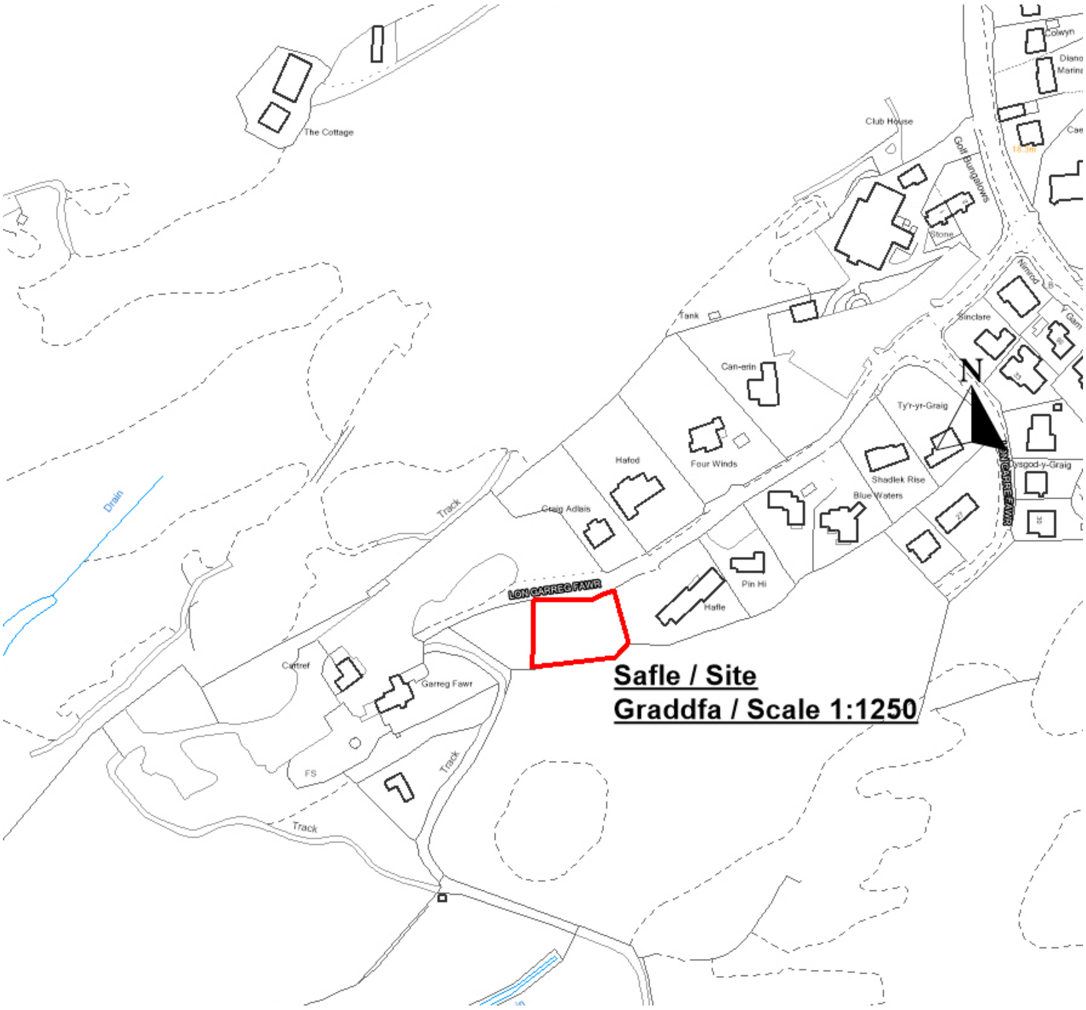
Rhif y Cais: **46C410H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Seddon

Cais llawn ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys ardal teras wedi ei decio ar dir ger/ Full application for the erection of a dwelling which includes a terraced decking area on land adjacent to

Garreg Fawr, Lôn Garreg Fawr, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd fod y cynnig yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i godi annedd sy'n cynnwys ardal decin ar deras ar dir ger Garreg Fawr, Lôn Garreg Fawr, Trearddur.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn welliant i'r cynnig a gymeradwywyd yn wreiddiol dan cais cyfeirnod 46C410E/DA.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3 – Dyluniad a Siapio Lle
TAI 5 – Tai Marchnad Lleol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Cynghorydd John Arwel Roberts) – Dim gwrthwynebiad.

Aelod Lleol (Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas) – Dim ymateb

Adran Draenio – Dim ymateb

Dwr Cymru – Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau Safonol

Priffyrdd – Dim ymateb

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau Safonol

Gosodwyd rhybuddion ger y safle ac anfonwyd llythyrau ar ddeiliaid eiddo cyfagos. Fe hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol oherwydd mae'r datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 26/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 5 o lythyrau wedi dod i law, y cyfan ohonynt o un eiddo cyfagos.

Dyma'r prif sylwadau a wnaed:

- Dim manylion am y dull amgáu wedi cael eu darparu gyda'r cais.
- Anghysondeb ar y cynllunio o ran lleoliad yr annedd ar y plot.

- Ôl-troed yr annedd wedi cael ei symud yn agosach at eiddo cymydog sy'n golygu y bydd yn creu problem edrych drosodd
- Dim manylion am y tanc septig

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod:

- Nid oes unrhyw fanylion am y modd y bwriedir amgáu'r safle wedi cael eu darparu gyda'r cais cynllunio. Bydd angen i'r ymgeisydd ddarparu manylion am y dull amgáu cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.
- Mae'r anghysondeb ar y cynlluniau bellach wedi cael ei gywiro ac mae'r holl eiddo cyfagos wedi cael eu ail-hysbysu am y cynlluniau diwygiedig.
- Mae ôl-droed yr annedd wedi symud yn agosach ar yr eiddo cyfagos a elwir Hafle; fodd bynnag, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd sydd wedi ei nodi yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.
- Ni fydd y cais mwyach yn cael ei wasanaethu gan danc septig a bydd yn cysylltu i system carthffosydd cyhoeddus Dŵr Cymru.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C410B – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Garreg Fawr, Trearddur – Caniatawyd 5/2/09

46C410E/DA – Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger Garreg Fawr, Trearddur – Caniatawyd 22/3/12

46C410G/LUC – Cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon ar gyfer y gweithgareddau presennol gan gynnwys gwaith ar y fynedfa a wnaed er mwyn gweithredu caniatâd cynllunio 46C410B yn Garreg Fawr, Trearddur – 21/11/17 - Cyfreithlon

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor yr eiddo eisoes wedi'i sefydlu. Ystyriwyd bod cais am dystysgrif defnydd cyfreithlon i brofi bod y gwaith ar y fynedfa wedi cael ei wneud er mwyn gweithredu caniatâd cynllunio 46C410B yn gyfreithlon ar 21/11/17. O'r herwydd, mae caniatâd cynllunio ar gyfer annedd ar safle'r cais wedi cael ei ddiogelu.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Trearddur yn cael ei ystyried fel Pentref Arfordirol a Gwledig dan ddarpariaeth Polisi TAI5. Nid yw'r polisi'n cefnogi darparu tai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais, rhaid cymryd yr isod i ystyriaeth:-

- A oes unrhyw debygrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn welliant o gymharu â'r cynnig a ganiatawyd yn flaenorol

Cafodd cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl, cyfeirnod 46C410E/DA ei gymeradwyo ac ystyriwyd bod y dystysgrif gyfreithlondeb yn gyfreithlon ar 21/11/17. Mae'r tebygrwydd y câi ei weithredu yn debygol iawn oherwydd mae gwaith eisoes wedi cychwyn ar y datblygiad a fyddai'n diogelu'r caniatâd.

Newidiadau

Dyma'r newidiadau y bwriedir eu gwneud:

- Mae'r maint a'r dwyster wedi cael ei leihau ac mae'n cael llai o effaith ar y strydlun na'r cynnig a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae ôl-droed arfaethedig yr annedd wedi cael ei ostwng o 214 metr sgwâr i 171 metr sgwâr. Nid yw'r cais cynllunio diwygiedig yn uwch na'r cynnig a gymeradwywyd dan y cais blaenorol; fodd bynnag, gan y bydd uchder y toeau'n

amrywio yn y cynnig hwn, bydd gostyngiad o 1 metr yn ei uchder yn gyffredinol neu oddeutu 50% o'r annedd arfaethedig.

- Mae lefel gorffenedig y llawr bellach yn adlewyrchu topograffi'r safle ac yn osgoi'r angen i wneud gwaith sylweddol i gloddio'r graig.

- Mae lefelau amrywiol toeau datblygiad a'r drychiadau grisiog yn adlewyrchu topograffi naturiol y safle. Mae'n welliant mawr o gymharu â graddfa a dwyster yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol.

- Mae lleoliad yr annedd arfaethedig wedi cael ei symud yn nes at yr annedd gyfagos, Hafle; fodd bynnag, bydd llai o ffenestri yn y drychiad ar dalcen y tŷ. Mae'r annedd yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd a bennir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Dywed y CCA y dylai fod 21m rhwng yr annedd newydd a'r annedd gyfagos, 'Hafle' ac mae pellter o 28.5m rhwng yr annedd y bwriedir ei chodi a Hafle.

Ystyrir bod y gwaith altro'n cydweddu â maint, graddfa, math a dyluniad y tai yn yr ardal ac na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau presennol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Cloddio'r Graig

Bydd angen cloddio rhywfaint o'r graig ar y safle; fodd bynnag bydd angen cloddio llawer iawn llai o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd a fydd yn cynnwys manylion am yr oriau gweithredu, yr amser a gymer i wneud y gwaith, mesurau a chamau lliniaru i reoli baw a llwch, rheoli sŵn, dirgryniant a llygredd a manylion am y ffensys a'r rhwystrau diogelwch cyn cychwyn gwaith ar y safle. Mae hyn er mwyn sicrhau y bydd yn amharu cyn lleied ag sy'n bosibl a eiddo preswyl cyfagos.

Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 26/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 5 cwyn wedi dod i law o'r un aelwyd. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

Mae'r cynllun diwygiedig yn agosach at eiddo cyfagos na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol; fodd bynnag, mae pellter o 10.5m rhyngddo a ffin Hafle ac oddeutu 28.5m o'r annedd ei hun. Mae'r pellter yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Dywed y CCA y dylai fod pellter o 10.5m o brif ffenestr ar y llawr gwaelod at y ffin a phellter o 21m rhwng prif ffenestr ar y llawr gwaelod a ffenestr arall ar y llawr gwaelod.

Mae llai o ffenestri yn nrychiad talcen y datblygiad o gymharu â'r cais a gymeradwywyd. Mae teras bellach wedi cael ei gynnwys yn y cynlluniau; fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cynnwys wal garreg newydd a fydd yn sgrinio unrhyw olygfeydd tuag at yr eiddo cyfagos, sef Hafle.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y cais blaenorol 46C410E/DA yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r newidiadau a gynigir yn welliant o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn ddiweddar. Rhoddir amod ar y caniatâd a fydd yn gwahardd gweithredu'r caniatâd blaenorol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

Dyddiad a derbyniwyd	Disgrifiad y Cynllun	Cyfeirnod y Cynllun
5/10/18	Cynllun Lleoliad	PL 001 Rev A
15/10/18	Cynllun Bloc Arfaethedig	PL 010 Rev C
15/10/18	Cynllun o'r Safle Arfaethedig	PL 011 Rev B
1/10/18	Croestoriad o'r Safle Arfaethedig	PL 012
1/10/18	Croestoriad o'r Safle Arfaethedig	PL 013 Rev A
15/10/18	Cynllun o'r Llawr Gwaelod Isaf	PL 014 Rev A
15/10/18	Cynllun o'r Llawr Gwaelod	PL 015 Rev B
1/10/18	Cynllun o'r Llawr Cyntaf	PL016 Rev A
1/10/18	Cynllun o'r To	PL 017
1/10/18	Drychiadau Arfaethedig	PL 020 Rev A
1/10/18	Drychiadau Arfaethedig	PL 021 Rev C
2/10/18	Cysylltiadau Draenio Arfaethedig	PL 022
15/10/18	Croestoriad o'r Safle Arfaethedig III	PL 023

o dan gais cynllunio 46C410H.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Bydd y datblygwr yn ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 7 niwrnod i gychwyn ar y datblygiad (diffinnir hyn yn adran 56 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd) er mwyn ei hysbysu ynghylch hyn. Ni fydd y datblygwr ar unrhyw adeg ar ôl hynny yn cychwyn gwaith datblygu na'n gwneud unrhyw waith pellach sy'n gyfystyr â datblygu mewn perthynas â'r caniatâd canlynol: [46C410E/DA - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger Garreg Fawr Farm, Lon Garreg Fawr, Bae Trearddur].

Rheswm: Atal gweithredu ar ganiatadau cynllunio gwahanol ar yr un pryd oherwydd y byddai hynny'n annerbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer 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 â chloddio craig a bydd, fel gofyniad sylfaenol, yn cynnwys manylion ynghylch:

- **Yr oriau y byddir yn gweithio ar gloddi'r graig**
- **Yr amser a gymer i gwblhau'r gwaith o gloddio'r graig**
- **Mesurau a chamau lliniaru i reoli baw a llwch**
- **Mesurau a chamau lliniaru i reoli sŵn, dirgryniant a llygredd**
- **Uchder, manyleb a lliw'r ffensys a'r rhwystrau diogelwch a fydd yn cael eu codi yn ystod codi'r datblygiad a ganiateir yma**

Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei wneud yn unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effeithiau a gaiff adeiladu'r datblygiad ar fwynderau lleol.

(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd disgrifiadau masnach o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol**.**

(06) Bydd manylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau amgáu neu farcio eraill yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw waith yn cychwyn ar y safle.

(07) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;
(viii) manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

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

11.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

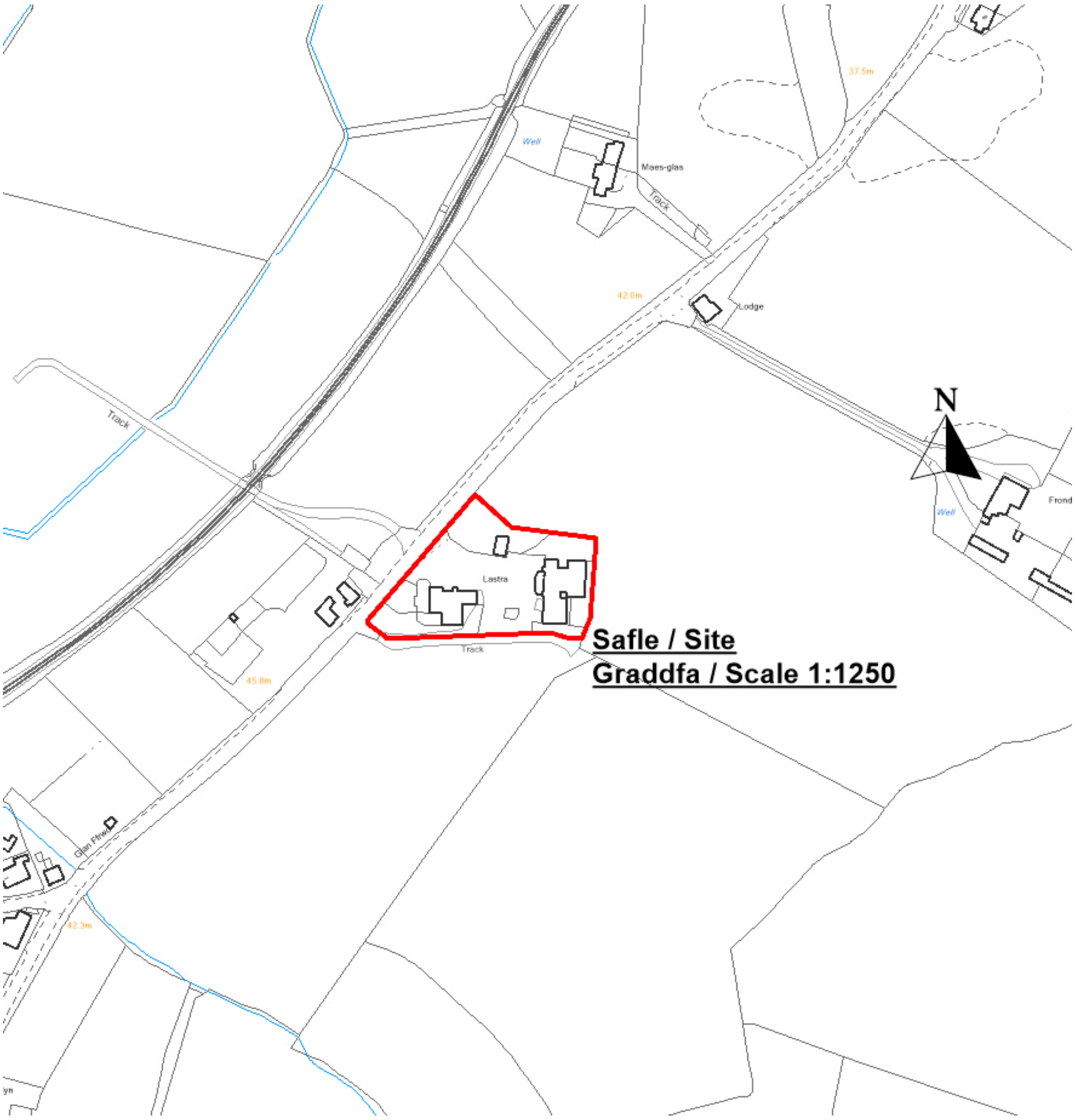
Rhif y Cais: **11C73F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Lastra Farm Hotel

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 11C73E (troi ystafell weithgareddau yn bedair uned hunangynhaliol ac ystafelloedd gwesty ychwanegol) er mwyn creu dau uned hunangynhaliol a cynhyddu nifer yr ystafelloedd gwesty i 8yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 11C73E (conversion of the function room into four self-contained units and additional hotel rooms) so as to amend the number of self-contained units to two and increase the number of hotel rooms to 8 at

Lastra Farm, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio:

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae ‘swyddog perthnasol’ sydd yn ymwneud yn uniongyrchol â’r broses gynllunio, yn unol â’r diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad, wedi datgan diddordeb yn y cais, felly mae’r cais yn cael ei gyfeirio i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno.

Mae’r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â’r gofynion ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir safle’r cais yn Lastra Farm Hotel, Amlwch. Lleolir dau brif adeilad ar y safle, sydd â bwyty, ystafell ddigwyddiadau ynghyd ag ystafelloedd gwesty. Lleolir safle’r cynnig yn y cefn gwlad agored gerllaw priffordd gyhoeddus. Lleolir eiddo preswyl i’r dwyrain a’r gorllewin o’r safle.

Mae’r cynnig yn golygu amrywio amod (02) caniatâd cynllunio 11C73E (trosi’r ystafell ddigwyddiadau yn bedair uned hunangynhaliol ac ystafelloedd gwesty ychwanegol er mwyn newid nifer yr unedau hunangynhaliol o 4 i 2 a chynyddu nifer yr ystafelloedd gwesty o 4 i 8.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw’r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio, ac a fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio a Thirlunio
PS4 – Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
PS14 – Yr Economi Ymwelwyr
TWR2 – Llety Gwyliau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C73 – Estyniad i ddarparu lolfa bar yn yr ystafell de yn Lastra Farm Hotel Amlwch – Cymeradwywyd 07/05/1986

11C73A – Estyniad i’r ystafell ddigwyddiadau yn Lastra Farm Hotel Amlwch – Cymeradwywyd 04/06/1990

11C73B – Codi estyniad ystafell haul i’r bar / lolfa yn Lastra Farm Hotel, Amlwch – Cymeradwywyd 14/05/1991

11C73C – Codi estyniad yn Lastra Farm, Amlwch – Cymeradwywyd 18/07/1994

11C73D – Addasiadau ac estyniadau i ddarparu cegin ychwanegol a thoiledau ynghyd â bwyty ystafell haul yn Lastra Farm Hotel, Amlwch – Cymeradwywyd 20/09/2001

11C73E - Cais llawn ar gyfer trosi'r ystafell ddigwyddiadau yn bedair uned hunangynhaliol ac ystafelloedd gwely ychwanegol yn Lastra Farm, Amlwch - Cymeradwywyd 06/10/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cymeradwywyd cais i drosi’r ystafell ddigwyddiadau bresennol yn bedair uned hunangynhaliol ynghyd â dwy ystafell westy ychwanegol ar 06/10/2017.

Mae’r cynnig presennol yn diwygio’r cynnig a gymeradwywyd er mwyn amrywio nifer yr ystafelloedd hunan gynhaliol ac ystafelloedd gwesty. Mae’r caniatâd a gymeradwywyd yn rhoi caniatâd i drosi’r adeilad presennol yn bedair uned hunan gynhaliol a 4 ystafell westy. Y cynnig yw newid y niferoedd hyn i ddwy uned hunan gynhaliol a 8 ystafell westy.

Roedd y cais a gyflwynwyd yn wreiddiol yn cynnig newid nifer yr ystafelloedd gwesty i 9, fodd bynnag, oherwydd anghysonderau rhwng y ffurflen gais a’r cynlluniau arfaethedig, newidiwyd y nifer yn ddiweddarach i 8 ystafell westy.

Sefydlwyd egwyddor y datblygiad eisoes o dan gais 11C73E.
Serch hynny, rhoddir ystyriaeth i’r cais dan Bolisi TWR2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi TWR2 yn nodi y gellir ystyried fod cynigion i drosi adeilad presennol i ddefnydd gwyliau yn dderbyniol cyhyd â’u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac y gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n cael eu nodi yn y polisi.

Mae maen prawf i y polisi yn sicrhau bod y datblygiad, yn achos llety sy’n adeilad newydd, wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu neu’n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o’r blaen. Yn yr achos penodol hwn, mae’n gais i drosi strwythur sydd eisoes yn bodoli, felly ystyrir ei fod yn dderbyniol a’i fod yn gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o’r blaen.

Mae maen prawf ii yn sicrhau bod graddfa’r datblygiad arfaethedig yn briodol o ystyried y safle, y lleoliad a /neu’r anheddiad dan sylw. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran ei raddfa, gan na fydd yn cynyddu ôl troed y cynlluniau a gymeradwywyd eisoes.

Mae maen prawf iii yn sicrhau na fydd y cynnig yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol. Ni fydd y cynnig yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol ond yn hytrach bydd yn amrywio nifer yr unedau gwyliau hunangynhaliol ac ystafelloedd gwesty a gymeradwywyd eisoes.

Mae maen prawf iv yn datgan na ddylid lleoli’r datblygiad mewn ardal sy’n ardal breswyl yn bennaf ac na ddylai beri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal. Ystyrir nad yw safle’r cais wedi’i leoli mewn ardal sy’n ardal breswyl yn bennaf. Cynhelir asesiad o’r effaith ar eiddo preswyl cyfagos yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Mae’r maen prawf olaf yn nodi’r angen i sicrhau nad yw’r cynnig yn arwain at ormodedd o lety o’r fath yn yr ardal. Er mwyn sicrhau fod y cynnig yn cydymffurfio â’r elfen hon yn y polisi, mae paragraff 6.3.67 yn nodi fod rhaid darparu Cynllun Busnes i gefnogi ceisiadau o’r fath fyddai’n dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd cyflwyno Cynllun Busnes yn galluogi’r Cyngor i asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw ac nad yw’r cais yn un hapfasnachol.

Yn dilyn cyflwyno Cynllun Busnes a’i asesu, ystyrir fod y gofyniad hwn yn TWR2 yn cael ei fodloni.

Effaith ar Eiddo Preswyl cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn arbennig ar amwynder defnyddwyr tir gerllaw yn unol â’r meini prawf a nodir ym mholisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sydd yn pennu y gwrthodir caniatâd cynllunio petai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill. Mae isadran iv polisi TWR2 hefyd yn sicrhau nad yw cynigion yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal.

O ystyried defnydd presennol y safle, y caniatâd cynllunio sy’n bodoli’n barod a phellter yr eiddo preswyl, ni ystyrir y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos i’r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae’r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu’r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad ynglŷn â’r cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig a’r newidiadau i’r caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol yn dderbyniol. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol, ac ystyrir na fydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos nac yn cael effaith negyddol ar ddiogelwch y briffordd. Argymhellir caniatáu’r cais hwn.

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 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.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef yn cychwyn heb fod yn hwyrach na diwedd pum mlynedd gan ddechrau 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 gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o’r Dyluniad
D608/12 Rev A	02/08/2018	Cynllun Lleoliad
D608/06	18/08/2017	Cynllun Bloc
D608.07 Rev D	02/08/2018	Cynllun Llawr Arfaethedig
D608.08 Rev D	02/08/2018	Drychiadau Arfaethedig

o dan gais cynllunio cyfeirnod 11C73E a 11C73F/VAR.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Bydd yr unedau a ganiateir trwy hyn yn cael eu defnyddio i ddibenion gwyliau yn unig; ni fyddant yn cael eu defnyddio fel unig, neu brif breswylfan unrhyw berson. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir trwy hyn a bydd y gofrestr hon ar gael i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion enwau holl ddeiliaid y llety, eu prif gyfeiriad cartref a dyddiad cyrraedd a gadael y llety.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd a sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

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

11.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

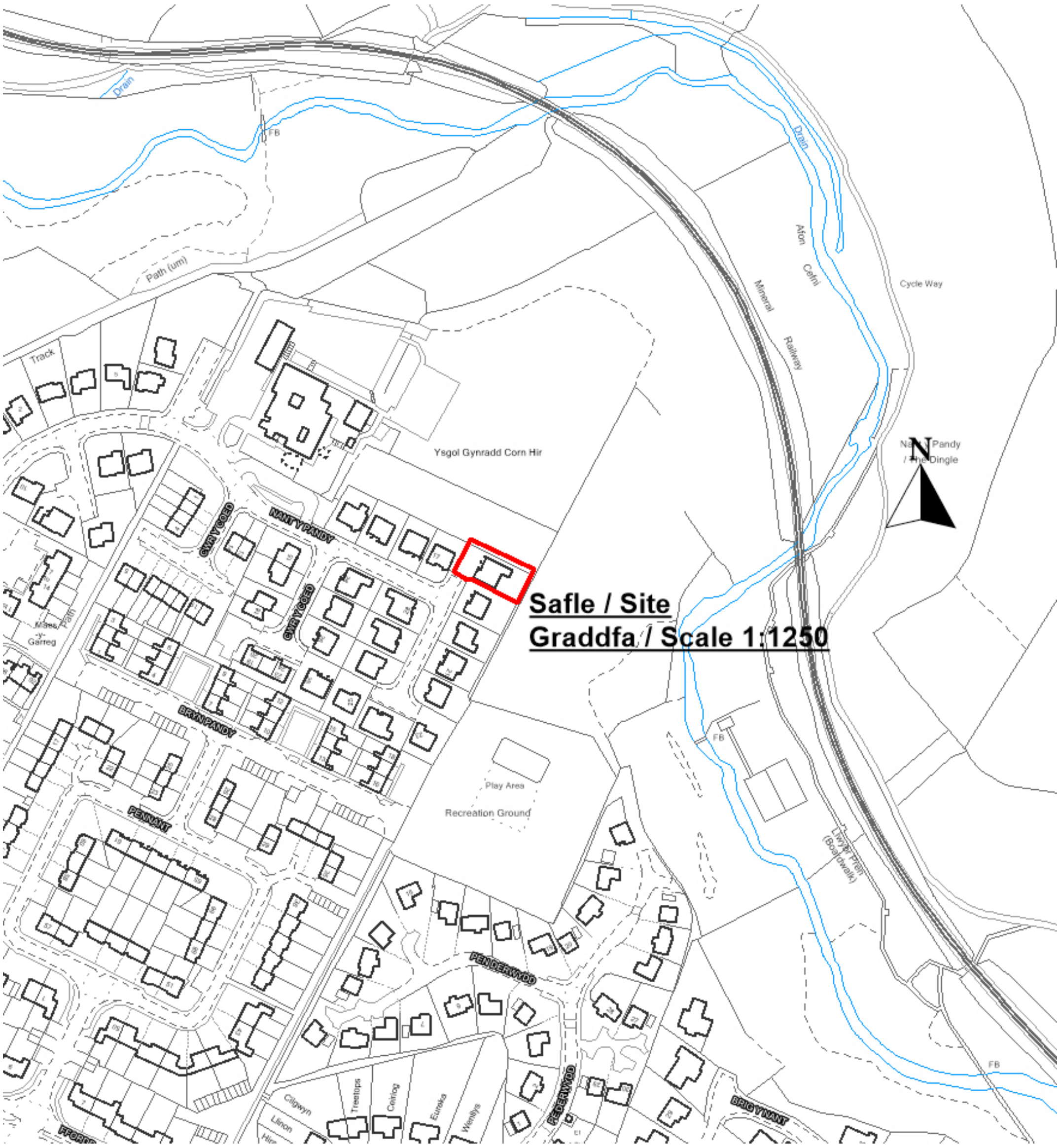
Rhif y Cais: **34C734** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Dafydd a Heledd Jones

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd ac ymestyn y cwrtil yn / Full application for alterations and extensions together with extension to curtilage at

18 Nant y Pandy, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio:

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan swyddog perthnasol fel y diffinnir hynny yn y cyfansoddiad. Mae'r cais wedi cael ei adolygu gan y Swyddog Monitro.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli yn Stad Nant y Pandy. Mae'r annedd yn un ddeulawr gyda gardd yn y ffrynt a'r cefn. Mae'r eiddo sydd o amgylch o fath tebyg. Maer Gwarchodfa Natur Nant y Pandy y tu cefn i'r annedd ac mae'r safle Bywyd Gwyllt yn rhedeg ar hyd y cyfan o Stad Nant y Pandy.

Mae'r cais yn un am estyniad i drychiad ochr yr annedd ac i ymestyn y cwrtil tua'r gogledd er mwyn gwneud lle ar gyfer yr estyniad. Ni fydd yr estyniad i'r cwrtil yn ymestyn i'r safle bywyd gwyllt ac ni fydd ychwaith yn ymestyn yn nes oherwydd mae'r safle eisoes yn ffinio ar y safle Bywyd Gwyllt.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar gymeriad yr ardal leol ac ar fwynderau eiddo cyfagos. Oherwydd fod y safle mor agos at Safle Bywyd Gwyllt Nant y Pandy, mae Ecoleg hefyd yn fater allweddol yn y cais.

3. Brif Bolisïau

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Ecolegol – Angen Arolwg Ecolegol oherwydd agosrwydd at y Safle Bywyd Gwyllt.

Cyngor Tref – Dim ymateb

Y Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb

Y Cynghorydd Nicola Roberts – Dim ymateb

Y Cynghorydd Bob Parry – Dim ymateb

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar Gymeriad yr Ardal – Mae'r cais yn un i godi estyniad ar ddrychiad gogleddol/ochr yr annedd. Nid yw'r estyniad yn fawr iawn ac mae'n amlwg yn llai na'r annedd bresennol. Ni fyddai crynswth yr adeilad yn anghydnaws â'r ardal gyffredin o ystyried maint yr eiddo preswyl sydd o gwmpas y safle.

Mwynderau Preswyl – Oherwydd lleoliad yr estyniad, ni fedrir ond ystyried yr effaith a gaiff ar fwynderau preswyl 17 Nant y Pandy. Mae gogwydd y cynnig o gymharu â'r eiddo cyfagos y sonnir

amdano uchod yn golygu na fydd unrhyw olygfeydd uniongyrchol i ffenestri'r naill a'r llall oherwydd tybir na fydd unrhyw effeithiau o ran edrych drosodd a fydd yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd y datblygiad yn wynebu gardd 17 Nant y Pandy, fodd bynnag oherwydd trefniant y stad, ni fydd y broblem yn waeth nag y mae ar hyn o bryd. Ni fydd y cynllun yn llethu unrhyw eiddo cyfagos oherwydd mae pellter derbyniol rhyngddo ac unrhyw eiddo arall ac oherwydd y coed sydd o'i gwmpas, ni fydd yn amddifadu unrhyw eiddo o oleuni.

Ecolegol –

7. Casgliad

8. Argymhelliad

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.

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn â fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.
Rheswm: Cydymffurfio â gofynion anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod ac eithrio fel y bydd angen ei gymeradwyo fel arall dan yr amodau y mynnwyd arnynt:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad Cynllun
N/A	11/09/2018	Cynllun Lleoliad
N/A	11/09/2018	Addasiadau ac Estyniadau Arfaethedig
N/A	11/09/2018	Cynllun Lleoliad Arfaethedig

o dan gais cynllunio rhif 34C734.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

This page is intentionally left blank

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

Rhif y Cais: **14C257** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gavin & Mrs Rachel Evans

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn am y fynediad i gerbydau a draenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger / Outline application for the erection of an affordable dwelling together with full details of the vehicular access and drainage with all other matters reserved on land adjacent to

Cefn Trefor, Trefor

Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y Cais i'r Pwyllgor oherwydd i'r cais gael ei alw i mewn gan yr aelod lleol y Cynghorydd Bob Parry a'r rheswm dros alw'r cais i mewn yw ei agosrwydd at y clwstwr ac angen lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol i godi annedd fforddiadwy ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau a'r gwaith draenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw'n ôl ar dir ger Cefn Trefor, Trefor.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a all y cais gael ei gefnogi gan bolisïau cenedlaethol a lleol, a yw'r ymgeisydd angen tŷ fforddiadwy ac a yw'r cais yn addas ar gyfer yr ardal heb i hynny gael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio a Thirweddu
TAI 6 – Tai mewn Clystyrau
TAI 8 – Cymysgedd Briodol o Dai
TRA 2 – Safonau Parcio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad, Cefnogi pobl leol

Aelod Lleol (Cynghorydd Bob Parry) – Gofyn i'r cais cynllunio gael ei gyflwyno ar gyfer ystyriaeth y Pwyllgor Cynllunio.

Aelod Lleol (Cynghorydd Nicola Roberts) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb

Priffyrdd – Cymeradwyaeth amodol

Tai – Cadarnhad bod yr ymgeiswyr angen tŷ fforddiadwy.
Draenio – Sylwadau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Gosodwyd rhybudd ar y safle ac fe hysbyswyd deiliaid yr eiddo cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Yn y Cynllun Datblygu Lleol, mae Trefor yn cael ei adnabod fel Clwstwr o dan Bolisi TAI6. Mae'r polisi hwn yn cefnogi cynigion ar gyfer anheddau fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar safle mewn lenwi rhwng yr adeiladau lliw ar y Map neu safle sydd wedi'i leoli ger y cwrtil o adeilad sydd wedi'i liwio.

Mae'r rhestr termau yn diffinio angen lleol mewn clystyrau fel â ganlyn.. "pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Clwstwr neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol. Gwneir hyn er mwyn sicrhau nad ydi'r twf yn yr aneddleoedd yn denu pobl allan o Ganolfannau/ Bentrefi Gwasanaeth nad oes gan unrhyw gysylltiad efo'r anheddle.

Polisi TAI 6: Mae Tai mewn Clystyrau yn nodi bod yn rhaid i'r HOLL feini prawf canlynol gael eu cydymffurfio â nhw:

Mae Maen Prawf 1 o'r polisi yn nodi bod angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Mae cadarnhad wedi'i dderbyn gan yr Adran Dai bod yr ymgeiswyr mewn angen am dŷ fforddiadwy, fodd bynnag mae'r rhestr termau yn diffinio angen lleol fel pobl sydd wedi byw yn y clwstwr neu'r ardal wledig gyfagos am gyfnod parhaus o 5 mlynedd neu fwy, un ai yn syth cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol. Nid yw'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth ei fod yn bodloni'r maen prawf hwn.

Mae Maen Prawf 2 yn nodi y dylai'r safle fod yn safle mewnlenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw. Mae safle'r cais union gyferbyn ag adeilad lliw ar y map mewnlenwi.

Mae Maen Prawf 3 yn nodi y dylai'r datblygiad fod ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle. Mae graddfa arfaethedig y datblygiad fel â ganlyn:

Rhwng 5 metr a 6 metr o led.
Rhwng 6 metr a 7 metr o hyd.
Rhwng 7 metr a 9 metr o uchder.

Mae'r eiddo sydd drws nesaf ac yn gyfagos i safle'r cais yn fythynnod un llawr. Nid ystyrir y byddai annedd 9 metr o uchder yn gyson â chymeriad y setliad ac mae'n methu â bodloni'r maen prawf hwn. Er mwyn bodloni maen prawf 3 byddai angen i'r annedd arfaethedig gael ei leihau mewn maint er mwyn iddo barchu uchder anheddau eraill yn yr ardal gyfagos.

Mae Maen Prawf 4 yn nodi na fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle.
Nid yw'r cais yn bodloni'r maen prawf hwn gan y bydd annedd 9 metr o uchder yn creu nodwedd ymwthiol yn y lleoliad o ystyried fod yr eiddo cyfagos yn fythynnod un llawr.

Mae Maen Prawf 5 yn nodi y dylai maint yr eiddo adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely. Mae maint y tŷ arfaethedig i weld yn adlewyrchu angen penodol y teulu mewn perthynas â maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely.

Mae Maen Prawf 6 yn nodi oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw.
Mae nodweddion naturiol yn cael eu cadw; fodd bynnag, mae angen torri'r llwyn ar y ffordd o flaen y tŷ er mwyn sicrhau gweledau digonol. Mae angen tynnu rhan fach o wal gerrig er mwyn cael mynediad i safle'r cais neu fel arall mae'r holl nodweddion naturiol yn cael eu cadw.

Mae Maen Prawf 7 yn nodi bod mecanweithiau yn eu lle sy'n golygu mai dim ond person sydd angen tŷ fforddiadwy all fyw yn y tŷ am y tro cyntaf ac am byth. Byddai'r maen prawf yn cael sylw drwy Gytundeb cyfreithiol Adran 106.

Mae'r testun esboniadol ym mharagraff 6.4.3.1 o Bolisi TAI 6 yn egluro bod clystyrau nodweddiadol am eu cymeriad cymdeithasol eu hamgylchedd hynod o sensitif, ac am fod y gwasanaethau a'r cyfleusterau ynddynt yn gyfyngedig. Yn unol â bwriad y Cynllun i gynnal a chryfhau cymunedau cynhenid lleol, bydd y polisi hwn ond yn caniatáu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, a dim ond ar safleoedd addas. Wrth gyfyngu nifer y safleoedd lle gellir rhoi caniatâd cynllunio, mae nifer y tai fydd yn cael eu hadeiladu wedi ei gyfyngu i sicrhau na fydd graddfa'r gwaith adeiladu yn effeithio'n andwyol ar gymeriad sensitif y Clwstwr.

Mae Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai yn ceisio sicrhau pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan.

Cynllun, dyluniad ac effeithiau ar amwynderau.

Cais amlinellol yw hwn sydd â manylion mynedfa wedi eu hystyried fel rhan o'r cais. Mae'r holl faterion eraill megis Edrychiad, Tirlunio a Gosodiad yn bethau i'w hystyried yn y dyfodol.

Mynedfa Newydd

Mae'r cais arfaethedig yn cynnwys adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau, er y bydd y llain weledEDD a gyflawnir yn llai nag isafswm y gofynion a nodir yn TAN 18 (Trafnidiaeth), bod y cais yn cynnig gwelliant sylweddol ar y fynedfa israddol bresennol sydd i'r fferm; felly, o bwyso a mesur, mae'r adran briffyrdd yn argymell caniatâd amodol o ganlyniad i'r gwelliant sylweddol a gynigir.

Ni fydd y llwyn presennol yn cael ei dynnu; fodd bynnag, bydd yn cael ei ostwng i 1 metr er mwyn gallu sicrhau'r welededd a welir ar y cynlluniau.

Draenio

Cynigir bod cyfleuster i drin carthion yn gwasanaethu'r annedd. Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Dylid cynnwys cynlluniau manwl ar gyfer y systemau draenio dŵr budur a dŵr wyneb gydag unrhyw ganiatâd cynllunio.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae'r eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26/10/18. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu derbyn.

Nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau gan yr eiddo preswyl cyfagos. Mae caeau amaethyddol wedi eu lleoli i'r Gogledd a'r Dwyrain. Mae fferm wedi'i lleoli i'r De Orllewin ac eiddo preswyl wedi'i leoli gyferbyn â'r safle i'r De Ddwyrain. Mae'r eiddo y cyfeirir ato fel 'Trewaun' wedi'i leoli gyferbyn â safle'r cais, yr ochr arall i'r ffordd B5112, mae'r annedd arfaethedig wedi'i leoli 16m i ffwrdd o 'Trewaun'. Mae'r annedd wedi'i leoli tua 12 metr i ffwrdd o 'Cefn Trefor' sydd wedi'i leoli i'r De Orllewin.

7. Casgliad

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

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r datblygiad yn groes i ddarpariaeth Polisi TA16 a PCYFF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

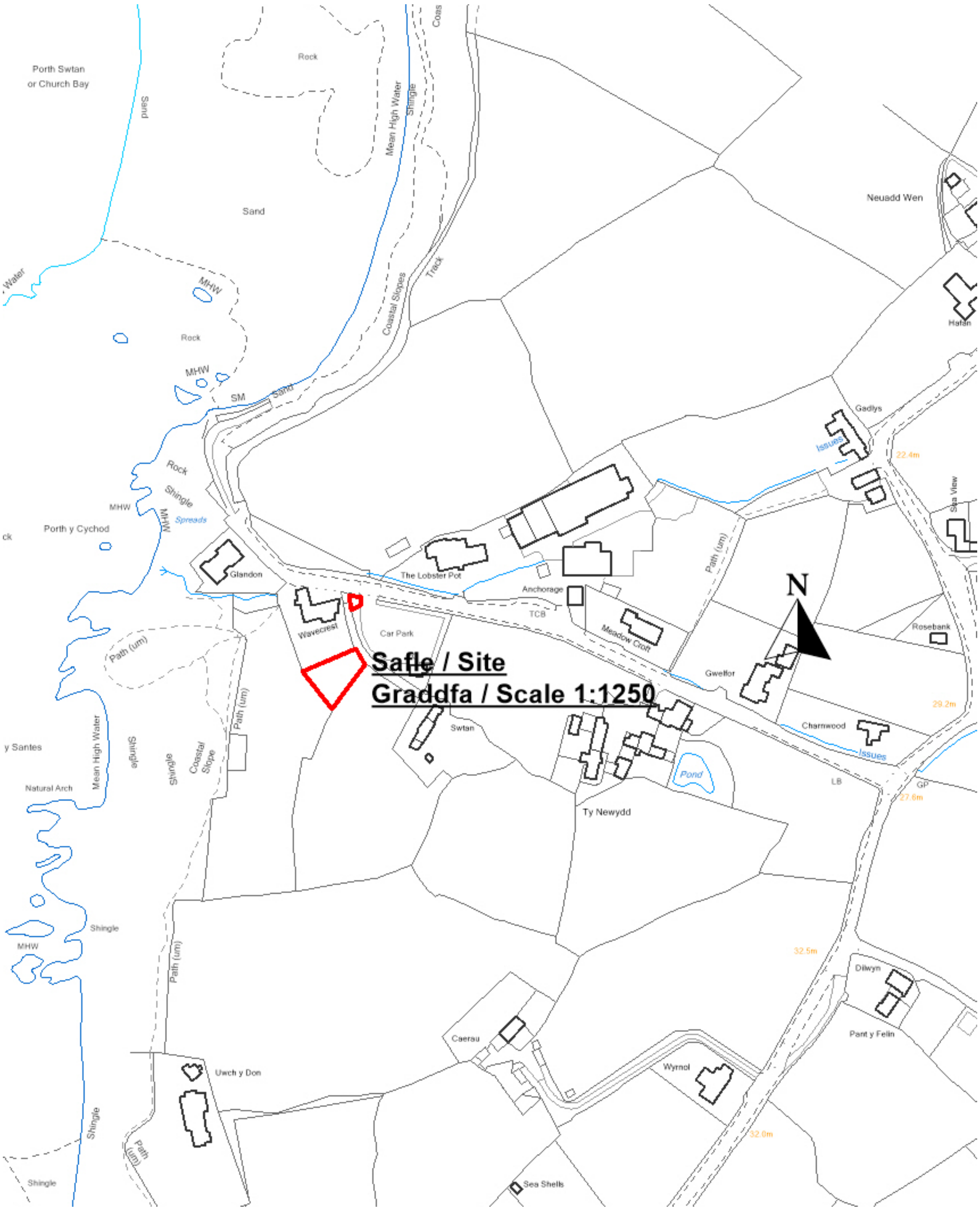
Rhif y Cais: **18C117C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

National Trust

Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i lunio maes parcio ynghyd â newidiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ar dir yn / Full application for the change of use of land to form a car park together with amendments to the existing vehicular access on land at

Swtan, Porth Swtan/Church Bay



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SOH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais wedi'i wneud gan yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol ar dir sy'n berchen i'r Cyngor

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leol o fewn anheddiad Porth Swtan ac yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio ar hyn o bryd. Mae'r safle wedi'i osod yn ôl o'r briffordd ac o fewn tua 50 metr i'r arfordir ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r safle ar hyn o bryd wedi'i amgáu gan ffens i gadw stoc allan ac nid yw'n amlwg oherwydd natur ei defnydd. Mae mynediad i'r safle drwy lwybr cul sydd â dim wyneb ar y llawr ac mae'r safle ei hun hefyd yn un heb wyneb.

Mae'r cais yn un ar gyfer creu lle parcio i 6 car ynghyd ag ail drefnu'r fynedfa wrth geg y lôn gul. Bydd y maes parcio yn gwasanaethu bythynnod Swtan sy'n atyniad poblogaidd gyda thwristiaid yn ystod misoedd yr haf.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais yw a fydd y cais yn effeithio ar gymeriad yr ardal leol a diogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Priffyrdd – Amod a nodiadau cynghori wedi eu cynnig

Ymgynghorydd Tirweddu – Dim gwrthwynebiad

Cyngor Tref – Cefnogol

Cynghorydd Llinos Medi – Dim ymateb
Cynghorydd Kenneth Pritchard Hughes – Dim ymateb

Cynghorydd John Wyn Griffith – Dim ymateb

Roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r llythyr hwn a hynny gan ddeiliaid yr eiddo preswyl cyfagos. Roedd y pwynt yn ymwneud â phryder ynghylch lleoliad mewnwthiol y maes parcio gan ei fod yn edrych dros ardd gefn yr eiddo yn uniongyrchol. Anfonwyd copi o'r gwrthwynebiad i'r asiant ac mewn ymateb fe ddwedwyd na fyddai'n ymarferol lleoli'r maes parcio mewn unrhyw leoliad arall sy'n eiddo i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol. Mae'r pwynt a godir yn y llythyr o wrthwynebiad wedi'i nodi ac o ganlyniad bydd amod y bydd ffens polion castan 1.8 metr yn cael ei chodi ar y ffin rhwng safle'r cais a'r eiddo. Ystyrir gan yr Ymgynghorydd Tirlun y bydd y ffens polion castan yn cyd-fynd â chymeriad yr AHNE ac yn opsiwn hyfyw o ystyried natur agored y safle. Bydd yr asiant hefyd yn darparu cynllun plannu llwyni dwbl ynghyd â chynllun rheoli ar gyfer y maes parcio er mwyn lliniaru'r materion a godwyd ymhellach.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

18C117 – Atgywiro'r hen fwthyn er mwyn creu Canolfan Treftadaeth yn Swtan, Church Bay. Caniatau 15/10/1998

18C117A/AD – Codi panel dehongliad statig yn Porth Swtan. Caniatau 7/5/2004

18C117B - Cais llawn ar gyfer codi estyniad yn Swtan,Church Bay. Caniatau 17/4/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar gymeriad yr Ardal – Mae’r cais yn cynnwys creu maes parcio â wyneb gwenithfaen ar gyfer 6 o geir. Bydd ffin y safle yn parhau yr un fath â’r ffens stoc bresennol ar yr holl ddrychiadau heblaw am un ffens sydd i’w chodi i uchder o 1.8 metr er mwyn lliniaru effeithiau o ran edrych drosodd.

Diogelwch y Briffordd – Nid oedd gan yr adran briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i’r cynllun ac awgrymwyd y dylid gosod amod er mwyn sicrhau bod y maes parcio yn cael ei gwblhau yn unol â’r manylion a gyflwynir yn y cais.

7. Casgliad

Bydd y cais yn darparu lle parcio ychwanegol mewn ffordd sy’n parchu’r ardal o’i gwmpas a chymeriad yr ardal honno. Ystyrir na fydd y cynllun yn cael unrhyw effeithiau negyddol ac o ganlyniad mae’r adran yn argymell y dylid 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 (“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

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

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

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma’n cael ei gyflawni’n gwbl unol â’r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod ac eithrio fel y bydd angen ei gymeradwyo fel arall dan yr amodau y mynnwyd arnynt:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a Derbyniwyd	Disgrifiad Cynllun
N/A	11/09/2018	Cynllun Lleoliad
PROP SWTAN ACCESS	11/09/2018	Cynllun Bloc Arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 18C117C.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Bydd y fynedfa wedi’i gosod a’i hadeiladu yn gwbl unol â’r cynllun a gyflwynir cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau ac yna bydd yn cael ei gynnal a’i gadw fel ei fod yn rhydd o rwystrau parhaol a bydd ond yn cael ei ddefnyddio at ddibenion mynediad.

Rheswm: Er budd Diogelwch y Briffordd.

(04) Bydd y fynedfa yn cael ei hadeiladu gyda’r graddiant yn llai na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o’r ymyl agosaf o’r briffordd sy’n cysylltu.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(05) Ni wneir unrhyw ddefnydd o'r maes parcio tan y bydd ffens polion castan 1.8 metr o uchder wedi'i chodi yn y drychiad sy'n wynebu tua'r gogledd fel y nodir rhwng pwynt A a B ar y cynllun sydd wedi'i atodi (PROP SWTAN ACCESS). Bydd y ffens yn cael ei chynnal am oes y datblygiad a bydd unrhyw ffens newydd a fydd angen yn un o uchder a safon diogel.

Rheswm: Er budd diogelwch.

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

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

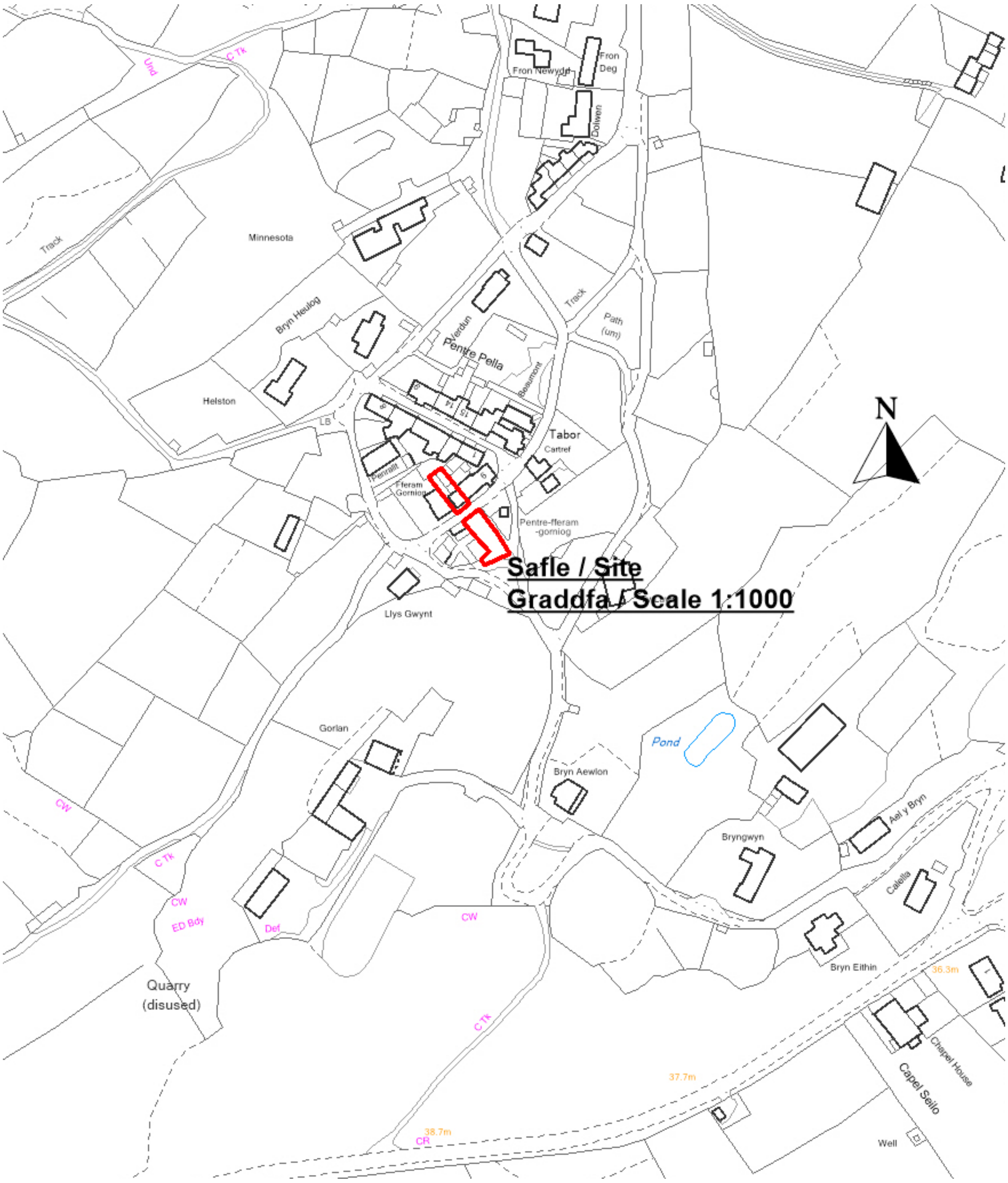
Rhif y Cais: **19C1111B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Iona James

Cais llawn ar gyfer a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the construction of a vehicular access on land at

Bodowen, Pentre Fferam Gorniog, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r fynedfa newydd y bwriedir ei hadeiladu o fewn y tir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ym Mhentre Fferam Gorniog, Caergybi.

Mae'r cynnig yn un i adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Bydd y fynedfa newydd arfaethedig wedi ei lleoli o flaen gardd ffrynt Bodowen. Fel rhan o hyn, bydd dau lecyn parcio newydd yn cael eu creu.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar statws Mynydd Twr fel Ardal Gadwraeth.

3. Prif Bolisïau

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
Polisi AT – Ardaloedd Cadwraeth
Polisi PS20 – Diogelu a Lle Bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Polisi Cynllunio Cymru (fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Glyn Haynes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

Aelod Lleol Shaun Redmond - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

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

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Ymgynghorydd Tirlunio – Dim sylwadau

Swyddog Treftadaeth – Yn gefnogol yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol - Sylwadau safonol – cyngor

Priffyrdd - Cefnogi gydag amodau

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy osod rhybudd ger y safle, anfon llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos a rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17/09/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1111 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr estyniad presennol ynghyd ag addasu ac ehangu yn 4,Bodowen, Pentre Pella, Mynydd Twr, Caergybi Caniatáu 06/06/2013

19C1111A- Cais ol-weithredol ar gyfer codi estyniad yn 4 Pentre Fferam, Corniog Mynydd, Llaingoch Caniatáu 03/02/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn un i ddymchwel y wal ffrynt gyfredol er mwyn ffurfio mynedfa newydd i gerbydau a dau le parcio newydd. Nid yw'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi codi unrhyw bryderon ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig yn dilyn derbyn y cynllun diwygiedig a oedd yn cadarnhau'r fanyleb ar gyfer y wal newydd arfaethedig a lefelau'r safle.

Bydd wal garreg newydd yn cael ei chodi rhwng y lle parcio a'r ardd bresennol.

Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw bryderon am y datblygiad arfaethedig ac mae wedi argymell amodau safonol.

Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar statws Mynydd Twr fel Ardal Gadwraeth i'r fath raddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais oherwydd mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio AT1 a PS20 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio hefyd yn dderbyniol, sef wal o gerrig sych a gro ar gyfer y llecynnau parcio / y dreif.

Nid ystyrir ychwaith y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau'n cynnwys sylwadau wedi cyrraedd yr adran hon.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r
Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn cychwyn 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

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

(04) 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 hynny'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

(06) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
1583-A3-02	18/09/2018	Cynllun Lleoliad a Safle Arfaethedig

o dan gais cynllunio rhif 19C1111B.

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.

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

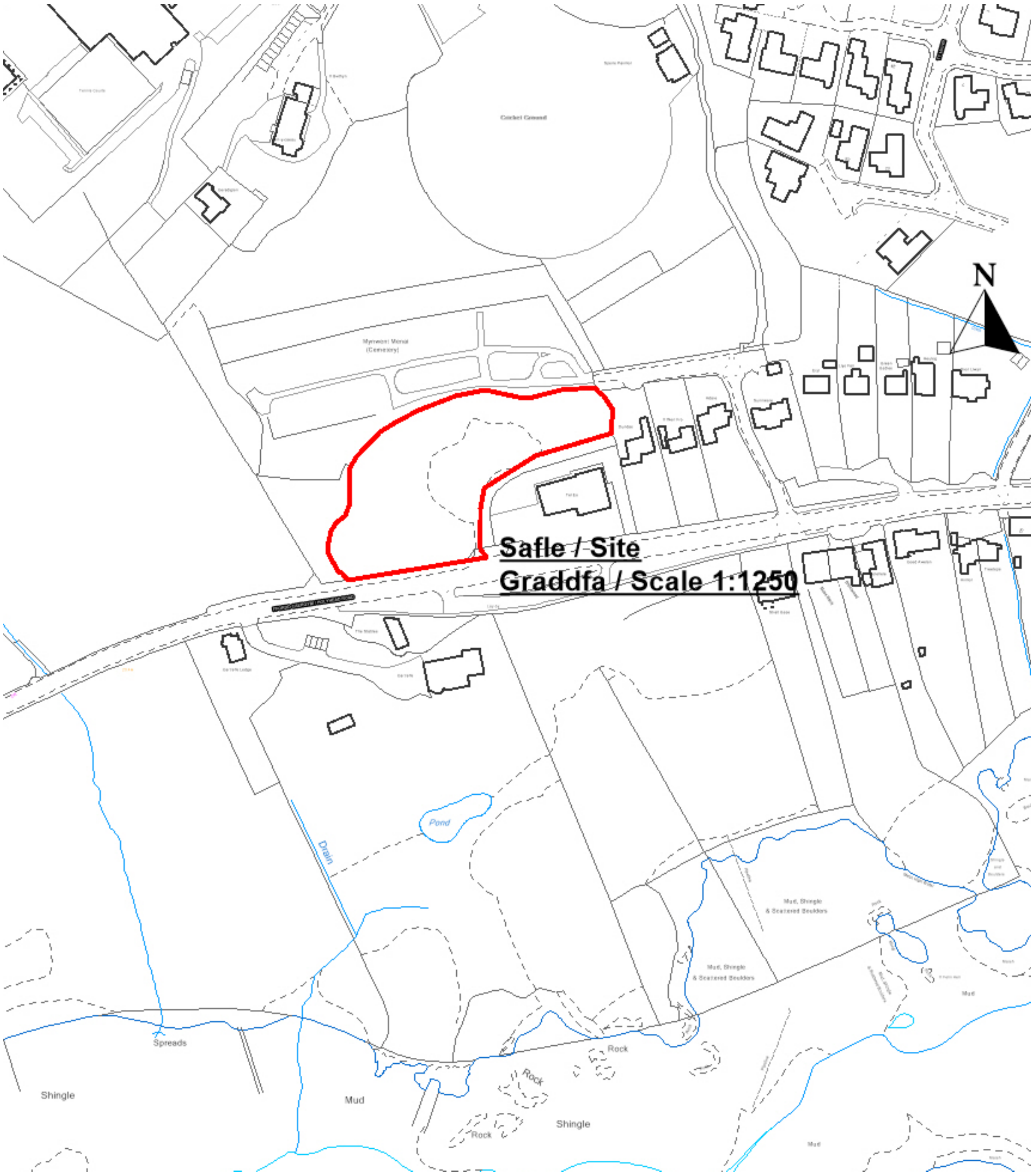
Rhif y Cais: **39C601** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Chris Smith

Cais llawn ar gyfer lleoli 4 sialé (defnydd gwyliau) ynghyd ag adeiladu llwybr a gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn â / Full application for the siting of 4 chalets (holiday use) together with the construction of a track and associated works on land opposite

Cartrefle, Porthaethwy / Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Aelod Lleol – Mae'r Cynghorydd Robin W Williams wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un ar gyfer lleoli 4 sialé a ddefnyddir at ddibenion gwyliau ynghyd ag adeiladu llwybr a gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn â Catrefle, Porthaethwy.

Mae safle'r cais yn llecyn o dir sydd wedi'i leoli i'r gogledd o briffordd yr A5 ar gyrion Porthaethwy. Mae modd cael mynediad i'r safle o'r de drwy fynedfa bresennol. Mae tai wedi eu lleoli i'r dwyrain ac i'r de o safle'r cais. Mae cyfnewidfa ffonau wedi'i leoli i'r de ddwyrain o'r safle tra bo mynwent wedi'i lleoli i'r gogledd.

Defnyddiwyd y safle fel chwarel yn y gorffennol ac er hynny ma llystyfiant cyffredinol a choed aeddfed bellach wedi tyfu yno.

2. Mater(ion) Allweddol

A oes modd cyfiawnhau'r cais yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos, amwynderau'r ardal, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a diogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy. Datblygiad ac hygyrchedd
PS19 – Gwarchod a ble bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
PS20 – Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
AMG1 – Cynllunio rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG3 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

TWR3 – Safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro.
ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Robin Wyn Williams – Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu. Pryderon fod y datblygiad arfaethedig y tu allan i'r ffin datblygu ac a yw'r cais yn briodol ar gyfer y lleoliad.

Cynghorydd Alun Wyn Mummery – Dim ymateb

Cynghorydd Meirion Jones – Dim ymateb

Cyngor Tref – Safle'r cais y tu allan i'r ffin datblygu. Posibilrwydd o agor y drws i ddatblygiadau pellach tebyg yn y dyfodol.

Iechyd yr Amgylchedd – Caniatâd Amodol

Draenio – Draenio dŵr budur a dŵr wyneb i weld yn foddhaol mewn egwyddor.

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad

Polisi – Sylwadau mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dim gwrthwynebiad polisi ar yr amod fod y cais yn dderbyniol o ran ei effaith ar yr AHNE a Pholisi TWR3.

Swyddog Tirlun / Coed – Yn dilyn lleihau nifer yr unedau o 5 i 4, mae'r adran hon yn fodlon bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllun datblygu perthnasol yn amodol ar amodau.

Treftadaeth – Dim gwrthwynebiad

Ecoleg – Dim gwrthwynebiad, fodd bynnag maent wedi argymell amod ar gyfer rheoli a gwaredu rhywogaethau ymledol.

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Caniatâd amodol

Polisi – Sylwadau polisi cyffredinol y cyfeirir atynt ym mhrif gorff yr adroddiad ac sydd wedi eu cynnwys uchod.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cafodd y cais ei hysbysebu drwy bostio hysbysiadau i eiddo cyfagos. Mae rhybuddion safle hefyd wedi eu harddangos ger safle'r cais. Dyddiad cau y cyfnod cyhoeddusrwydd oedd 19 Medi, 2018.

Derbyniwyd pum llythyr o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

Sylwadau mewn perthynas â charafanau a chynwysyddion yn cael eu lleoli ar y safle

Pryderon am y bywyd gwyllt a'r coed sydd ar y safle.

Pryderon o ran edrych drosodd a'r effaith ar eiddo cyfagos a'r fynwent gyfagos.

Pryderon o ran aflonyddwch cyffredinol e.e. sŵn, traffig a mwg gan losgwyr coed.

Pryderon am gyfnod y ddeiliadaeth a defnydd yn y dyfodol.
Nid yw'r cais yn cydweddu â'r hyn sydd o'i gwmpas a byddai'n sail i elfen fasnachol sy'n groes i'r hyn sydd o'i gwmpas.

Pryderon a yw'r cais yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu.

Pryderon mewn perthynas â diogelwch y briffordd.

Pryderon mewn perthynas â'r datganiad cynllunio a gyflwynwyd.

Nid yw'r unedau sialé gwyliau yn addas i'r diben, nid ydynt wedi'u dylunio i safon uchel ac nid ydynt yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas.

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar ardaloedd gwarchod gwreiddiau nifer o'r coed ac yn effeithio ar yr amgylchedd.

Byddai'r coed presennol yn cael effaith ar ddeiliaid y dyfodol.

Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, gwnaed y sylwadau canlynol gan yr Awdurdod:

Nid yw'r carafanau a'r cynwysyddion sydd wedi eu lleoli ar y tir ar hyn o bryd yn ffurfio rhan o'r cais ac felly nid ydynt yn cael eu hystyried fel rhan o'r cais.

Mae Ymgynghorydd Ecoleg yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac ni gododd unrhyw bryderon yn amodol ar amod yn ymwneud â rhywogaethau ymledol.

Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos nac ar ddefnyddiau cyfagos presennol i'r fath raddau y gellir gwrthod y cais. Trafodir hyn mewn mwy o fanylder yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Bydd amod yn cael ei gysylltu â'r penderfyniad fel bod yr unedau sialé cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau. Ni all yr adran ystyried unrhyw ddefnydd posibl yn y dyfodol nac unrhyw geisiadau a ddaw i mewn yn y dyfodol.
Ystyrir fod y cais yn dderbyniol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr AHNE.

Nid yw'r adran bolisi wedi codi unrhyw wrthwynebiadau ar yr amod fod y cais yn dderbyniol o ran yr effaith ar yr AHNE a Pholisi TWR3.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r cais arfaethedig yn amodol ar amodau.

Ystyrir y datganiad fel rhan o'r broses asesu, fodd bynnag fe benderfynir ar bob cais yn unigol.

Ystyrir fod yr unedau sialé arfaethedig yn cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth berthnasol ac maent o ddyluniad o safon sy'n integreiddio â'r ardal.

Dylid gosod amod ar y caniatâd sy'n sicrhau bod gwreiddiau'r coed presennol wedi eu hamddiffyn yn ddigonol.
Ystyrir bod y coed presennol a'r ardal gyfagos yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar ddeiliaid yr unedau sialé yn y dyfodol.

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisi cynllunio perthnasol a bydd hyn yn cael ei ymhelaethu arno yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais gwreiddiol ar gyfer 5 sialé gwyliau. Yn dilyn hynny fe gafodd y cais ei ddiwygio a cafodd nifer yr unedau sialé gwyliau ei ostwng i 4 uned, i gyd ohonynt sy'n dod o dan y diffiniad o sialé gwyliau fel y diffinnir o fewn polisi TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ystyriaethau Polisi

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ac yn ffinio'r ffin datblygu a ddiffinnir. Er bod y safle hefyd wedi'i leoli y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a'r Ardal Tirlun Arbennig (ATA), mae'r safle ger yr AHNE.

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad fe gyfeirir at Bolisi TWR3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Polisi TWR3 yn nodi y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd sialé gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, sialé neu lety gwersylla amgen parhaol, dim ond lle mae'n cydymffurfio â'r tri maen prawf canlynol:

i. Ble gellir profi 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 yn y ddarpariaeth o garafanau sefydlog, safleoedd sialé neu lety gwersylla parhaol fe gyfeirir at yr Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun (Mawrth 2014). O fewn yr astudiaeth, mae pob Ardal Cymeriad Tirlun (ACT) wedi ei asesu er mwyn

darparu arweiniad mewn perthynas â sensitifrwydd y tirlun ac asesu'r capasiti ar gyfer datblygiadau carafanau/safleoedd sialé pellach.

Mae paragraff 6.3.68 y polisi yn nodi bod yr *astudiaeth (Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun Ynys Môn) yn casglu, mewn rhai ardaloedd y tu allan i'r AHNE a'r ACT efallai bod capasiti cyfyngedig ar gyfer datblygiad carafanau sefydlog sialé sydd ar raddfa fach iawn, wedi eu lleoli yn dda, o safon uchel.' Yn yr holl achosion, fe ddylai'r datblygiad osgoi'r ymylon arfordirol sydd heb eu datblygu a'r gosodiadau uniongyrchol.*

Mewn perthynas â'r mater o 'gapasiti cyfyngedig' a amlygir ym mharagraff 6.3.38, Tabl 2.11 (Carafanau Sefydlog / Teipoleg Datblygiadau Parciau Sialé) Astudiaeth Sensitifrwydd Tirlun Môn, Gwynedd a'r Parciau Cenedlaethol (Mawrth 2014) yn diffinio 'bach iawn' fel hyd at 10 uned (llai nag 1 hectar mewn maint) a bach fel 11-25 uned (llai na 2 hectar mewn maint)

Gan ystyried yr uchod, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn perthynas â TWR3.

ii. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'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 hen chwarel sydd wedi'i amgylchynu gan goetir sy'n cynnwys coed sycamorwydd yn bennaf a choed onnen a bedwen. Gyda choetiroedd eraill o dan yr A5 maent yn ffurfio byffer rhwng y setliad a'r tir amaethyddol agored tu hwnt. Mae nifer o'r anheddau yn yr ardal gyfagos wedi eu sgrinio gan goed neu mae ganddynt goetiroedd neu goed sylweddol yn gefndir iddynt. Ychydig iawn o'r safle y gellir ei weld o'r A5, yn enwedig yn ystod misoedd yr haf. Mae'r coetir sy'n gefndir i'r safle, yn enwedig y tu ôl i'r gyfnewidfa BT yn ffurfio byffer â'r fynwent uwchben ac mae'r topograffi mewnol yn sgrinio'r dwyrain wrth deithio o'r gorllewin.

Cyflwynwyd cais ar gyfer 5 sialé at ddibenion gwyliau i ddechrau. Cododd yr Awdurdod Cynllunio bryderon am yr uned arfaethedig a oedd fwyaf i'r gorllewin o'r safle gan na fyddai'r uned yn cadw ac yn parchu'r nodweddion naturiol a byddai mewn lleoliad ymwthiol, yn groes i bolisi PCYFF4, AMG3 a TWR3. O ganlyniad, tynnwyd yr uned o'r cynllun gan leihau nifer yr unedau sialé i 4. O ganlyniad i natur caeedig y safle, ei leoliad, nifer yr unedau a dyluniad yr unedau sialé arfaethedig fe ystyrir bod y cais yn un o safon uchel ac nad yw'n cael effaith andwyol ar ansawdd gweledol y tirlun.

Ni gododd y swyddog tirlun unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion y PCYFF4, TWR3 ac AMG3 o'r CDLlC.

Yn dilyn asesu cyd-destun y safle, y gosodiad, llai o ddwyster ynghyd ag arsylwadau'r adain Amgylchedd Adeiledig sydd heb godi unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn amodol ar amodau, ystyrir bod 4 uned yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

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 yr A5 (Ffordd Caergybi). Mae mynedfa newydd i'r safle yn cael ei hargymell yn rhan ddeheuol y safle, yn arwain o'r briffordd. Mae llwybr troed hefyd wedi'i leoli rhwng y safle a'r briffordd sy'n galluogi cerddwyr i gerdded am tua 0.5 km i Borthaethwy.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r cais yn amodol ar amodau. Ystyrir bod y cais mewn lleoliad cynaliadwy, ei fod wedi leoli yn agos i'r Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol a'r cysylltiadau trafnidiaeth cyhoeddus presennol.

Mae Adran Ddraenio'r Awdurdod wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau bod y manylion draenio dŵr budur a dŵr wyneb yn ymddangos yn dderbyniol mewn egwyddor. Bydd amodau yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd a roddir.

Effaith ar amwynderau Eiddo Cyfagos:

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos, gael ei ystyried yn unol â'r meini prawf sydd wedi'i nodi ym mholisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu) sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd

cynllunio petai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid neu drigolion lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Tra bo cefn gwlad agored wedi’i leoli i’r gorllewin o’r safle, mae mynwent wedi ei lleoli i’r gogledd a chyfnewidfa ffôn i’r de ddwyrain. Yr annedd preswyl agosaf i’r safle yw Dundas sy’n ffinio’r safle i’r dwyrain. Mae unedau preswyl hefyd wedi eu lleoli i’r de o’r safle, ar draws y briffordd, Mae’r unedau arfaethedig wedi eu lleoli yn gyffredinol yng ngogledd y safle sy’n ymestyn tuag at ddwyrain y safle mewn ffurfiant o fath llinellol. Mae pob uned yn darparu llecynnau amwynder preifat.

Mae’r safle wedi’i leoli ar lefel sylweddol is o gymharu â’r tir i’r gogledd ac i’r dwyrain o’r safle. Mae rhannau sgrinio a ffiniol digonol yn amgylchynu’r rhan fwyaf o’r safle.

Er mai dim ond pellter o 4 metr sydd o bwynt agosaf yr uned arfaethedig fwyaf dwyreiniol (sialé 4) a chwrtil Dundas, o gofio bod ardal amwynder yr uned wedi’i leoli yn rhan gorllewinol y sialé, mae’r safle ar lefel sylweddol is na’r annedd presennol ac o ystyried graddau’r sgrinio presennol, ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar amwynderau’r tŷ preswyl.

O ystyried bod tua 70 metr a phriffordd yr A5 rhwng yr uned arfaethedig agosaf a’r tai annedd i’r de o’r safle, ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eu hamwynder.

Mae’r fynwent i’r gogledd wedi ei lleoli ar lefel uwch na safle’r cais gyda choed aeddfed a llystyfiant eisoes yn bodoli ar ffin gogleddol y safle.

Gan roi ystyriaeth ofalus i’r holl bethau uchod, ni ystyrir y byddai’r datblygiad yn effeithio ar amwynderau’r eiddo preswyl cyfagos na’r fynwent i’r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir y gellir cefnogi’r cais gan bolisïau Cynllunio lleol a chenedlaethol, yn enwedig TWR3 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ystyrir na fydd gormodedd sylweddol o ran y ddarpariaeth o safleoedd o'r fath yn yr ardal a bod y cais yn un o safon uchel sydd wedi’i leoli mewn lleoliad anymwthiol sy’n darparu mynediad digonol i rwydwaith priffyrdd.

Mae amwynderau’r ardal yn cynnwys yr AHNE a’r eiddo cyfagos wedi eu cymryd i ystyriaeth, fodd bynnag ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio amwynderau’r eiddo cyfagos i’r fath raddau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae nifer o ystyriaethau materol 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. Argymhellir y dylid caniatáu’r datblygiad.

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’r cais yn amodol ar yr amodau canlynol:

(**01) Bydd y datblygiad y mae’r caniatâd hwn yn berthnasol iddo yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion y Ddeddf 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 isod o dan gais cynllunio cyfeirnod 39C601 heblaw am yr hyn sydd angen ei gymeradwyo gan yr amodau a osodir:

Rhif Lluniad / Dogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o’r Cynllun
D589-01	**22/12/2017**	**Cynllun y Lleoliad**

D589.03	**19/08/2018**	**Cynllun Gosodiad y Safle**
SIP-01-001	**15/06/2018**	**Manylion Sylfeini**
	15/06/2018	**Manylion Plinth**
D589.07	**19/04/2018**	**Croestoriad Arfaethedig Adran A-A**
D589.08	**19/04/2018**	**Croestoriad Arfaethedig Adran B-B**
D589.09	**19/04/2018**	**Croestoriad Arfaethedig Adran C-C**
A-01-03	**29/03/2018**	**Cynllun Draenio Arfaethedig**
D589.05	**22/12/2017**	**Drychiadau a Chynllun Llawr**
D589.06	**22/12/2017**	**Drychiadau a Chynllun Llawr**
D589.10	**17/09/2018**	**Cynllun Llawr Arfaethedig a Drychiadau'r Ardal Sbwriel**
17353/A2_AIA_Rev.B	**19/08/2018**	**Arolwg Coed, Asesiad Effaith Coedyddieth a Datganiad Dull.**
17353/A1	**22/12/2017**	**Asesiad Arolwg Coed BS5837 Coed ac Adeiladu.**
17353/E1	**22/12/2017**	**Adroddiad Gwerthuso Ecoleg Cychwynnol**
	17/09/2018	**Canllaw Gosod System Amddiffyn Gwreiddiau Cellweb**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(03) Bydd yr ardal parcio ceir yn cael ei chwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynir cyn y bydd unrhyw ddefnydd a ganiateir yma yn dechrau a bydd yn cael ei gadw ar gyfer y dibenion hynny'n unig wedi hynny.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

(04) Dim dŵr wyneb oddi mewn i gwrtil y safle i redeg i briffordd y sir. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni fydd unrhyw uned yn cael ei defnyddio tan y bydd y cynllun a ganiateir wedi ei weithredu yn llawn ac i lefel y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon ag ef.

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

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i ac wedi'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fe ddylai'r Cynllun gynnwys manylion:

I. Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr safle ac ymwelwyr
II. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
III. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
V. Oriau a dyddiau gweithio a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu a danfon.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er mwyn sicrhau rhesymol a chywir dros weithgareddau adeiladu er budd diogelwch y ffyrdd.

(06) Bydd gwaith adeiladu ond yn cael ei gyflawni rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn. Ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul nac ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder

(07) Bydd manylion llawn yr holl oleuadau allanol arfaethedig sydd i'w defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael eu hawdurdodi yn ysgrifenedig cyn y bydd y gwaith adeiladu neu'r gweithrediadau yn dechrau. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys y canlynol:

- **Y bydd yr holl oleuadau yn cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid ar unrhyw dir nac eiddo cyfagos gan gynnwys afon cefni sydd gerllaw.**

- **Manylion llawn yr holl oleuadau yn cynnwys goleuadau, lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd sydd i'w defnyddio.**

- **Adroddiad ar unrhyw ollyngiad (yn cynnwys lefelau lux) i'r tir neu eiddo cyfagos sy'n codi o'r golau allanol arfaethedig.**

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 ganiateir yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn osgoi / lleihau effeithiau ar fywyd gwyllt.

(08) Bydd yr Unedau ond yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau ac ni fyddant ar unrhyw adeg yn cael ei defnyddio fel mannau preswyl parhaol.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(09) Bydd y perchennog/gweithredwyr yn cadw cofrestr ddiweddar o'r holl berchnogion/deiliaid yr unedau unigol ar y safle, yn cynnwys eu cyfeiriadau cartref, ac yn gwneud y wybodaeth honno ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na ddefnyddir y llety gwyliau at ddibenion parhaol anawdurdodedig.

(10) Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael ei adeiladu yn gwbl unol â'r Adroddiad Gwerthuso Ecoleg Cychwynnol a dderbyniwyd ar 22/12/2018.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau sy'n bresennol.

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd rhaglen difodiad rhywogaethau ymwthiol wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn dilyn hynny bydd datblygiadau yn cael eu cynnal yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo a hynny am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn dileu rhywogaethau ymwthiol o'r safle.

(12) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd yr Asesiad Effaith Indigo Arbor Diwylliannol a'r Ystyriaethau Datganiad Dull: Mehefin 2018 a Chynlluniau 17353/A2_AIA_RevB (Cynllun Amddiffyn Coed) a 17353/A1 (Cynllun Cyfyngiadau Coed) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cael eu cadarnhau, cyflwyno a'u cytuno arnynt yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr AMS terfynol a gytunwyd arnynt yn cael eu dilyn yn llawn a byddant yn destun monitro amddiffyn coed ac ymweliadau goruchwylio safle gan arbenigwr coed cymwys.

Rheswm: Er mwyn diogelu ac ehangu cymeriad ac amwynder y safle a'r ardal leol ac er mwyn osgoi unrhyw ddifrod na ellir ei adfer i'r coed argadwedig.

(13) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun gwasanaethau tanddaearol fel y nodir yn adran 5.3 o'r Asesiad Arbor Ddiwylliannol ac adroddiad Ystyriaethau Datganiad Dull: Mehefin 2018 wedi eu cyflwyno a'u cytuno arnynt yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd gwaith dilynol a gymeradwyir yn dilyn gofynion Amod (12).

Rheswm: Angen er mwyn diogelu ac ehangu cymeriad ac amwynder y safle a'r ardal leol ac er mwyn osgoi unrhyw ddifrod na ellir ei adfer i'r coed argadwedig.

(14) Ni fydd unrhyw gloddio na chodi na gostwng y lefelau o fewn yr ardal amddiffyn gwreiddiau coed argadwedig oni bai y cytunir ar hynny yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol neu y dangosir hynny ar y cynlluniau a gyflwynir. Bydd unrhyw goed(en) sy'n marw neu sy'n cael eu difrodi yn sylweddol neu'n dioddef haint yn cael ei amnewid yn unol â'r manylion sydd wedi eu cytuno arnynt gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol (oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad).

Rheswm: Er mwyn diogelu ac ehangu cymeriad ac amwynder yr ardal, darparu buddion ecolegol, amgylcheddol a bio-amrywiaeth ac er mwyn ehangu ei osodiad o fewn yr ardal leol.

(15) Ni fydd unrhyw goed argadwedig yn cael eu torri i lawr, dadwreiddio, dinistrio, tocio, torri na ddifrodi mewn unrhyw ffordd yn ystod cyfnod y datblygiad nac yn dilyn hynny am gyfnod o 5 mlynedd o ddyddiad defnyddio'r adeilad i'r diben y mae wedi'i ganiatáu heblaw am yn unol â'r cynlluniau a'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo neu fel sydd wedi'i ganiatáu yn ysgrifenedig ymlaen llawn gan yr Awdurdod Cynllunio.

Rheswm: Er mwyn diogelu ac ehangu cymeriad ac amwynder yr ardal ac er mwyn sicrhau'r ansawdd a'r defnyddioldeb gorau ac er mwyn ehangu ei osodiad o fewn yr ardal benodol.

(16) Cyn cwblhau'r safle neu cyn i'r unedau a ganiateir yma gael eu defnyddio am y tro cyntaf; pa bynnag un sydd gyntaf; bydd manylion tirlunio holl rannau'r safle yn cael eu cyflwyno i ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo a hynny yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu cyn dechrau defnyddio'r unedau am y tro cyntaf; pa bynnag un sy'n dod gyntaf. Bydd manylion yn cynnwys:
a) cynllun i raddfa yn dangos y llystyfiant sydd i'w gadw a'r coed sydd i'w plannu
b) cynllun yn nodi meintiau a rhifau'r holl goed arfaethedig
c) Manyleb ddigonol er mwyn sicrhau bod unrhyw beth newydd a gaiff ei blannu yn llwyddiannus ac yn goroesi
d) Amlder yr archwiliadau diogelwch, a ddylai ddigwydd o leiaf bob tair blynedd mewn ardaloedd risg uchel, llai aml mewn ardaloedd risg isel.
e) Cadarnhad fod y gwaith tocio coed yn cael ei gyflawni gan gontractwyr coed cymwys ac sydd ag yswiriant Safon Prydeinig 3998 (2010).

Rheswm: Angen er mwyn diogelu ac ehangu cymeriad ac amwynder yr ardal ac er mwyn ehangu ei osodiad o fewn yr ardal uniongyrchol.

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

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

12.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

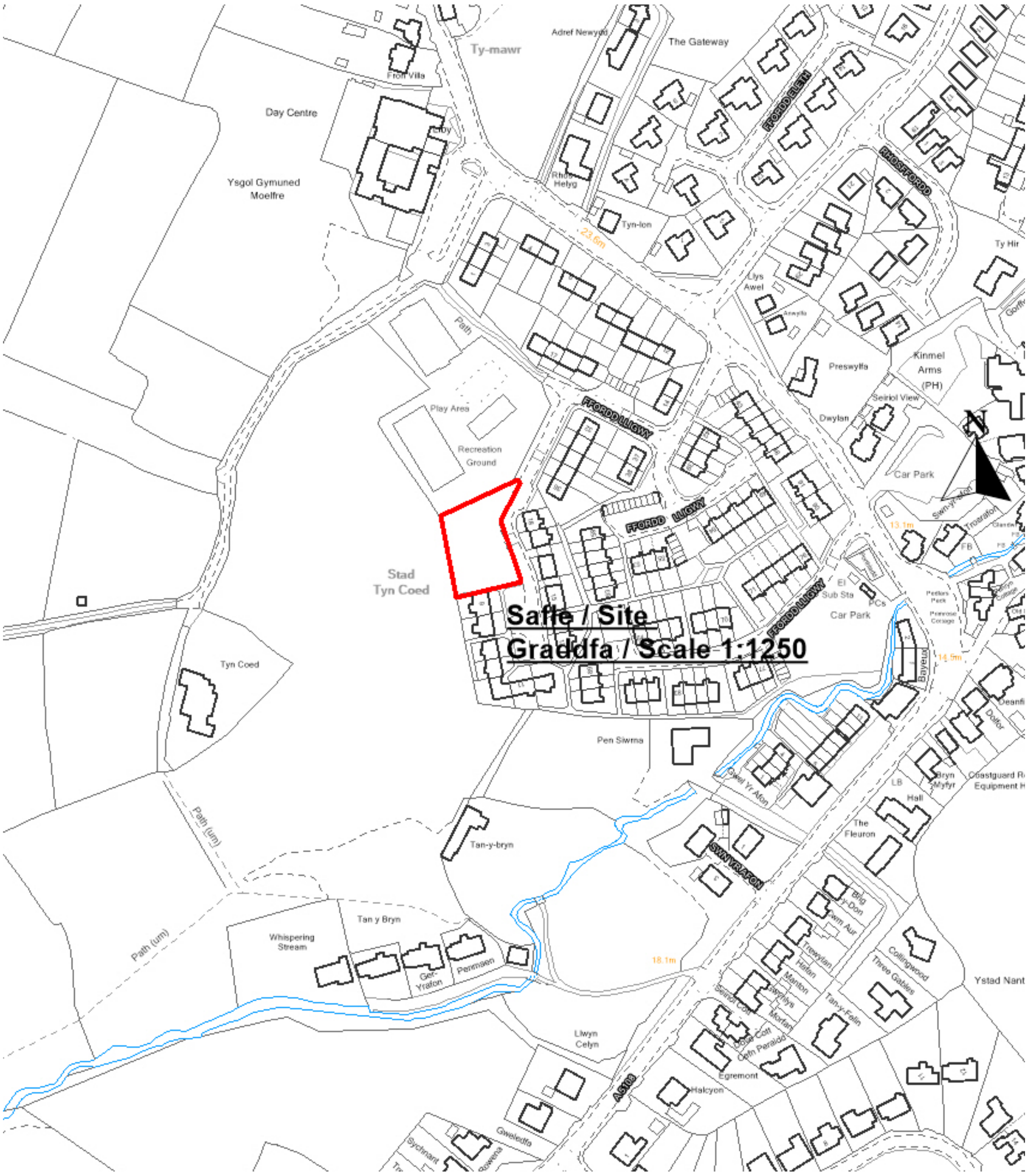
Rhif y Cais: **40LPA356/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Gwasanaethau Tai Cyngor Ynys Mon

Cais llawn i godi 3 annedd fforddiadwy, ynghyd â gwaith tirlunio a datblygiadau cysylltiedig arall ar tir yn / Full application for the erection of 3 affordable dwellings, landscaping and other associated development on land at

Ffordd Lligwy, Moelfre



PWYLLGOR CYNLLUNIO: 07/11/2018

ADRODDIAD GAN BENNAETH Y GWASANAETH CYNLLUNIO (NJ)

ARGYMHELLIAD:

Caniatáu

RHESWM DROS ADRODD I'R PWYLLGOR:

Mae'r cais cynllunio'n cael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

1. Y SAFLE A'R BWRIAD

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar dir gwag yn ymyl cae chwarae ffurfiol sydd wedi ei amgáu ac sydd wedi ei leoli ar ffin orllewinol y stad dai bresennol. At ei gilydd, byngalos sydd ym mherchenogaeth yr awdurdod lleol yw'r unedau tai sydd yn ymyl a gyferbyn â'r safle. Mae'r cais yn un i godi pâr o fyngalos pâr 2 lofft ac un byngalo un llofft ynghyd â llecynnau parcio oddi ar y ffordd.

1. MATER(ION) ALLWEDDOL

- Egwyddor y Datblygiad
- Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol
- Ystyriaethau Priffyrdd a Pharcio
- Effaith ar Fwynderau Deiliaid Eiddo Cyfagos

3. PRIF BOLISÏAU

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd (2017)

TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Effaith Trafnidiaeth
ISA5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
PCYFF1: Ffiniau Datblygu
PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4: Dylunio a Thirlunio
PS17: Strategaeth Anheddiad
TAI5: Tai Marchnad Leol
Polisi Strategol PS18 Tai Fforddiadwy
TAI15: Tai Fforddiadwy
AMG1 – Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 2016 "PCC"

TAN12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol CCA Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008) "CCA Dyluniad"

4. YMATEB I'R YMGYNGHORIAD A'R CYHOEDDUSRWYDD

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cynghorwyr Lleol – Dim ymateb wedi dod i law

Awdurdod Priffyrdd – Gofynnwyd am y cynllun bloc arfaethedig. Cafwyd y cynllun bloc ac fe awgrymwyd amodau

Adain Ddraenio - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru – Awgrymu amod mewn perthynas â chael gwared ar ddŵr wyneb

Gwasanaeth Tai – Cadarnhau'r angen am dai fforddiadwy ym Moelfre

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Mesurau gwarchod yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn diogelu rhywogaethau a all fod ar y safle; awgrymwyd gwelliannau

Ymgynghorydd Treftadaeth – Dim asedau treftadaeth gerllaw. Mae'r cynnig yn yr AHNE ond ni fydd yn niweidio'n sylweddol y nodweddion a'r rhinweddau sy'n hynod i gymeriad tirwedd leol yr AHNE.

Ymgynghorydd Tirwedd – Mae'r safle'n cael ei nodi fel un Gwerth Isel yn yr haen Weledol a Synhwyraidd yn LandMap ac mae datblygiadau tai eang yn cael eu nodi fel rhywbeth a fyddai'n amharu ar yr ardal. Ni fyddai maint y cynnig mewn ardal lle mae tai yn barod yn cael effaith ar gadwraeth Prydferthwch Naturiol, Nodweddion neu Rinweddau Arbennig yr AHNE. Byddai plannu gwrychyn newydd o rywogaethau brodorol ar hyd y ffin yn y cefn yn welliant bychan.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad:

Cafodd y cais cynllunio ei hysbysebu drwy anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos, drwy osod rhybuddion ar y safle a rhybudd yn y wasg a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3/8/18. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. HANES CYNLLUNIO PERTHNASOL

Dim

6. PRIF YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Moelfre dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLl ar y Cyd. Caiff Moelfre ei gategoreiddio fel Pentref Lleol dan ddarpariaethau polisi TAI 5 y CDLl ar y Cyd ac mae'r polisi hwn yn caniatáu cynigion ar gyfer tai marchnad leol ar safleoedd addas o fewn ffiniau'r setliad ac ar yr amod nad ydynt yn fwy na'r maint penodol a bennir. Yn 77m2, mae'r unedau'n llai na'r maint a bennir ar gyfer unedau un llawr dwy lofft. Nid oes maint yn cael ei bennu ar gyfer unedau un llofft ond eto, yn 77m2, mae'r uned yn llai na'r 90m2 a bennir fel y maint mwyaf ar gyfer unedau dwy lofft.

Dywed Polisi TAI8 (Cymysgedd Priodol o Dai) y dylai cynigion gyfrannu tuag at gwrdd ag anghenion y gymuned fel y cawsant eu nodi a bodloni'r meini prawf rhestredig sy'n cynnwys hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy a sicrhau defnydd cynaliadwy o dir drwy sicrhau dwysedd effeithlon o ddatblygiad sy'n gydnaws â mwynderau lleol. O ran yr angen am y datblygiad, mae Gwasanaethau Tai'r Cyngor wedi dweud bod angen unedau tai fforddiadwy ym Moelfre. Er y deellir y bydd y cais yn cael ei ddatblygu ar gyfer 100% tai fforddiadwy mewn cydweithrediad â'r Cyngor, fel arfer byddai angen llofnodi cytundeb cyfreithiol yn mynnu bod 30% o'r unedau'n cael eu datblygu fel tai fforddiadwy yn unol â pholisi TAI15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad). Yn yr achos hwn, nid yw'n bosibl i'r Cyngor sefydlu cytundeb cyfreithiol gydag ef ei hun ac argymhellwyd gosod amod sy'n dweud bod raid i un o'r unedau fod yn fforddiadwy.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol:
Dywed Polisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu) yn y CDLl ar y Cyd y dylai fod o leiaf 30 o unedau tai fesul hectar er mwyn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir oni bai fod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n mynnu dwysedd is. Mae dwysedd y datblygiad arfaethedig hwn yn adlewyrchu'r patrymau sy'n bodoli eisoes yn yr ardal.

O ran cymeriad yr ardal, mae polisïau PCYFF3 (Dylunio a Siapio Lle) a PCYFF4 (Dylunio a Thirweddu) y CDLl ar y Cyd yn dweud y dylai datblygiadau newydd fod o ddyluniad o ansawdd

uchel ac integreiddio i'r ardal o'u cwmpas. Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer tair uned un llawr, un uned sengl a dwy uned bâr, gyda pharcio oddi ar y stryd ar gyfer cerbydau. Byddai'r unedau'n cael eu rendro a'u toi â llechi. Ystyrir bod gosodiad a dyluniad y cynigion yn adlewyrchiad o'r amrywiad o ran y mathau o dai a welir yn yr ardal ac ar y sail hon, mae'n dderbyniol o ystyried yr effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Effaith ar Fwynderau Preswyl Eiddo Cyfagos a Deiliaid y Datblygiad Arfaethedig:

Ychydig iawn o effaith a gaiff y datblygiad ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r anheddau wedi cael eu gwahanu oddi wrth eiddo cyfagos oherwydd y tanciau tanddaearol ac mae ffordd bresennol y stad yn eu gwahanu oddi wrth yr anheddau sydd gyferbyn.

Ystyriaethau Priffyrdd a Pharcio:

Mae'r cynnig yn cynnwys llecynnau parcio ar gyfer yr unedau unigol ac mae troedffordd i gerddwyr wedi'i chynnwys yn ffrynt y safle a fydd yn cysylltu gyda'r ymyl laswelltog lydan sydd o flaen y maes chwarae cyfagos.

Materion Eraill: Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau gan Ddŵr Cymru – bwriedir i ddŵr budr ddraenio i'r brif garthffos a bwriedir i ddŵr wyneb ddraenio i system ffôs gerrig. Roedd yr adran yn disgwyl am sylwadau'r adran ddraenio ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

O ran ecoleg, mae Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi awgrymu y dylid siecio'r safle cyn gwneud i ffwrdd â llystyfiant yn ystod y tymor bridio adar a chynllunio ar gyfer gwelliannau. Mae'r swyddog tirwedd hefyd wedi awgrymu y dylid gwneud gwaith plannu ar hyd ffin allanol y safle er mwyn ei wella.

7. CASGLIAD

Mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o fewn ei gyd-destun ar stad o dai bresennol ac o fewn yr AHNE yn ehangach. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau o safbwynt priffyrdd ac mae effeithiau'r cynllun o ran dyluniad a mwynderau yn dderbyniol.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru mwy llewyrchus a gwydn o ystyried y gwelliannau economaidd a fyddai'n cronni fel rhan o'r datblygiad gyda tai fforddiadwy'n creu Cymru sy'n fwy cyfartal.

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

Rhoddir caniatâd cynllunio ar yr amod y derbynnir sylwadau gan adain ddraenio'r Cyngor a chyda'r amodau cynllunio isod:

(01) Rhaid i waith ar y datblygiad a ganiateir yma gychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Rhaid i'r gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a geir hefyd yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghyd â'r fath gais fel a ddisgrifir isod oni bai y nodir fel arall mewn unrhyw un o amodau o'r caniatâd cynllunio hwn:

Dyluniad/Dogfen	Cyfeirnod	Dyddiad
2555-18-1a	Cynllun Lleoliad	20-7-18
2555-18-3b	Cynllun Safle Arfaethedig	20-7-18
2555-18-5	Byngalo dwy loft arfaethedig	3-7-18
2555-18-4	Byngalo un llofft arfaethedig	3-7-18

Rheswm : Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion ac a gymeradwywyd.

(04) Bydd troedffordd newydd 1.8m metr o led i gerddwyr yn cael ei hadeiladu ar hyd y cyfan o ffin y safle ger y briffordd gyhoeddus fel a ddangosir ar ddarluniad 2555-18-3b Cynllun Safle Arfaethedig. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn ar gyfer y droedffordd i gerddwyr wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y droedffordd yn cael ei chwblhau'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn cychwyn defnyddio'r safle i'r pwrpas a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch cerddwyr.

(05) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r Cynllun Safle Arfaethedig 2555-18-3b cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd wedyn yn cael ei chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

(06) Ni fydd wal derfyn/gwrychyn/ffens y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon agosaf y ffordd sirol a hynny ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni fydd unrhyw beth uwch na hyn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r cyfryw wal.

Rheswm: Darparu gweleddedd digonol.

(07) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn gweithio'n iawn cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma. Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd sirol. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dyluniad llawn y system ddraenio wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau ac i sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(08) Bydd y cyfleusterau parcio'n cael eu cwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr gyda'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac yna eu cadw'n benodol i'r diben hwnnw.

Rheswm: Er mwyn sicrhau llif rhydd y traffig.

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

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion cyffredinol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

(11) Serch y cynlluniau a gyflwynwyd, ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer safle'r cais wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio a fydd yn cynnwys gwrychyn ar y ffin allanol yn dangos y cynllun plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwyster. Ni fydd y cynllun plannu newydd yn cael ei weithredu dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag fydd yn digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(12) Bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd, o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu, yn cael difrod neu haint difrifol, yn marw neu am unrhyw reswm arall yn cael eu gwaredu, yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu nesaf gyda choeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol ac er mwy sicrhau gwelliannau ecolegol.

(13) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRhTA) wedi cael ei gyflwyno i'r ACLl a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CRhTA yn cynnwys:

- **I. Lle parcio ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr**
- **II. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- **III. Storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad**
- **IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**
- **V. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau**

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

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol dros y traffig adeiladu a'r gweithgareddau adeiladu a hynny er budd diogelwch ar y briffordd.

(11) Ni chychwynnir gwaith ar y datblygiad hyd oni fydd cynllun ar gyfer darparu tai marchnad leol a thai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai marchnad leol a'r tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o annedd marchnad leol fel y'i nodi ym Mholisi TAI5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r diffiniad o dai fforddiadwy yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2016) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn eu disodli. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- **i. Manylion ynghylch nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai marchnad leol a thai fforddiadwy ar y safle a fydd yn cynnwys dim llai na 30% o'r unedau tai/nifer gwelyau;**
- **ii. Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy a chyfnod y gwaith o ran deiliadaeth unedau tai'r farchnad leol;**
- **iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [neu reolaeth y tai fforddiadwy] (os nad oes Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn rhan o'r broses);**
- **iv. Manylion ar gyfer sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy am y tro cyntaf a'r deiliaid dilynol; a**
- **v. Y meini prawf deiliadaeth fydd yn cael eu defnyddio ar gyfer penderfynu pwy fydd deiliaid y tai marchnad leol a'r tai fforddiadwy a'r modd y bydd y meini prawf deiliadaeth yn cael eu gorfodi.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy a hynny'n unol â pholisi'r cynllun datblygu.

Dywedwch wrth yr Ymgeisydd os gwelwch yn dda:-

Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n draenio i'r safle oddi ar y ffordd o ganlyniad i'r datblygiad.

Bydd y datblygwr yn gyfrifol, ac yn gorfod talu ei hun am unrhyw addasiadau, ail-leoli ac/neu warchodaeth sy'n gysylltiedig â diogelu unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd.

Bydd gwaith ar y droedffordd ac/neu'r groesfan ar ymyl y ffordd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn yn cael ei wneud a'i gwblhau gan yr Awdurdod Priffyrdd, eu Hasiantau neu Gontractwr cydnabyddedig cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd y datblygwr yn gorfod talu am y gwaith.

Os yw e/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylid dweud wrth yr Ymgeisydd am anfon cais ysgrifenedig at y Cyfarwyddwr Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo am y caniatâd angenrheidiol fel sy'n ofynnol dan Adran 171 y Ddeddf Priffyrdd, 1980 yn gofyn am ganiatâd i wneud gwaith yn y briffordd er mwyn adeiladu troedffordd ac/neu groesfan ar yr ymyl.

9. POLISÏAU PERTHNASOL ERAILL

Dim

10. YMATEBION ERAILL I YMGYNGHORI A CHYHOEDDUSRWYDD

Dim

This page is intentionally left blank