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, 3 EBRILL 2019 am 1.00 o'r gloch y.p.	**WEDNESDAY, 3 APRIL, 2019 at 1.00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor — Mrs Mairwen Hughes (01248) 752516	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T 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_(Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 6 Mawrth, 2019.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno cofnodion Ymweliad Safleoedd a gafwyd ar 20 Mawrth, 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 11 - 12)

6.1 FPL/2018/57 – Parc Tyddyn Bach, Caergybi

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 13 - 16)

7.1 46C622/ENF – Y Borth, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 17 - 62)

12.1 OP2018/1 – Penrhos Newydd, Llanfachraeth
12.2 30C225K/ECON – Treetops Country Club, Tynygongl
12.3 DIS/2019/18 – Cyffordd Star, Star
12.4 DIS/2019/19 – Cyffordd Star, Star
12.5 DIS/2019/21 – Cyffordd Star, Star
12.6 FPL/2019/13 – Mast Teleffon, Nebo
12.7 FPL/2019/6 – Ysgol Gynradd Llanfaethlu, Llanfwrog
12.8 42C267A – Clai Bungalow, Pentraeth

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 6 Mawrth, 2019

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Cynorthwy-ydd Cynllunio Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygiad Priffyrdd)(EGJ) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas (ar gyfer cais 12.4)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Dim

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Chwefror, 2019 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Chwefror, 2019.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/208/57 – Cais llawn i godi 46 o anheddau ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Parc Tyddyn Bach, Caergybi

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan Aelod Lleol o ganlyniad i bryderon am berthynas y datblygiad ag eiddo preswyl cyfagos. Mae Aelodau Lleol hefyd wedi ceisio trefnu

cyfarfod ag Asiant yr Ymgeisydd er mwyn trafod y pryderon sydd wedi codi'n lleol. Roedd y Swyddog o'r farn felly y byddai'n fanteisiol i aelodau'r Pwyllgor weld safle'r cais cyn ystyried y cais.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

6.2 14C257 – Cais amlinellol i godi annedd fforddiadwy ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau a threfniadau draenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw'n ôl ar dir ger Cefn Trefor, Trefor

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Chwefror, 2019, benderfynu gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn gallu cyfeirio'r penderfyniad am ddiffiniad o "berson lleol" a "chefnwlad wledig o glystyrau" o fewn ystyr Polisi Tai 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd at y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ac i ail-ystyried y cais pan fydd diffiniad wedi'i gytuno arno. Dywedodd y Swyddog na fydd y Panel Polisi ar y Cyd yn cyfarfod tan 22 Mawrth, 2019 ac na fydd y Pwyllgor ar y Cyd yn cyfarfod cyn Ebrill, 2019, yr argymhelliad yw y dylid gohirio ystyried y cais ac y dylid tynnu'r eitem oddi ar yr agenda a'i hail-gyflwyno unwaith y mae diffiniadau wedi eu cytuno arnynt gan y Panel.

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

7. CEISIADAU'N CODI

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

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU'N GWYRO

10.1 VAR/2018/14 – Cais o dan Adran 73A i amrywio amod (07) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o gais cynllunio cyfeirnod 33C102G (Codi 3 annedd ar blot 8, 9 a 10) er mwyn cynyddu eu maint a newid cyfeiriadedd y safle i fod yn anheddau 4 ystafell wely ynghyd ag addasu gosodiad y llefydd parcio ym Mhlotiau 8, 9 a 10, The Herb Garden, Llain Capelulo, Pentre Berw, Gaerwen

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod yn dymuno ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cynnwys lleihau maint dwy annedd a chynyddu maint un annedd a gafodd ei chymeradwyo'n flaenorol ar y safle ynghyd â symud yr annedd o fewn y plot. Rhoddwyd caniatâd cynllunio am stad o dai ar y safle yn wreiddiol yn 2006 gyda chaniatâd pellach ar gyfer anheddau ar Blotiau 8, 9 a 10 yn cael eu rhoi yn 2008. Nid yw'r cais yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI 6 o ran bod ar gael fel tai marchnad agored pan o dan Bolisi TAI6. Mae Pentre Berw wedi ei adnabod fel clwstwr lle mae ceisiadau yn gallu cael eu cefnogi fel tai fforddiadwy ar gyfer

angen lleol. Fodd bynnag, mae darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy yn ffurfio rhan o'r stad bresennol. Mae un llythyr o wrthwynebiad wedi ei dderbyn ar y sail a amlinellwyd yn yr adroddiad. Gan fod y safle eisoes â chaniatâd cynllunio a gan na ystyrir fod y newidiadau yn ddirywiad o'r dyluniad a'r gosodiad a gafodd ei gymeradwyo o dan y caniatâd blaenorol ac nad ydynt yn cael unrhyw effaith ar yr eiddo preswyl cyfagos, y tu hwnt i'r hyn sydd wedi'i ganiatáu yn flaenorol ar y safle, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu'r cais. Dywedodd y Swyddog na fyddai'r caniatâd cynllunio, petai'n cael ei roi, yn cael ei ryddhau tan ar ôl i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben ddiwedd heddiw, 6 Mawrth, 2019.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, gyda'r amodau cynllunio sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad hwnnw, ac ar yr amod na chaiff unrhyw faterion newydd eu codi cyn i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben ar ddiwedd 6 Mawrth, 2019.

11. CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 48C182B/MIN – Mân newidiadau i gynllun a ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 48C182A/DA er mwyn addasu'r dyluniad ar dir ger Bryntwrog, Gwalchmai

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae'r ffeil wedi ei hadolygu gan y Swyddog Monitro.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un sy'n dilyn cais diweddar a gafodd ei gymeradwyo'n ddiweddar gan y Pwyllgor i dynnu unrhyw amodau cynllunio perthnasol i'r Cod Tai Cynaliadwy ac i ychwanegu amod sydd angen i'r datblygiad gael ei ymgymryd ag ef yn unol â'r cynlluniau sydd wedi'u cymeradwyo er mwyn galluogi'r ymgeisydd i gyflwyno cais o dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio dyluniad y cynllun. Mae cynllun diwygiedig wedi'r dderbyn a safbwynt y Swyddog yw nad yw'r newidiadau sydd wedi eu hargymell yn rhai sylweddol ac o ganlyniad y gellir delio â nhw o dan Adran 96A o'r Ddeddf. Ni ragwelir y bydd y newidiadau, fel y'u nodir yn yr adroddiad, yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd, mwy na'r rheiny a gymeradwywyd eisoes. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu' cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, gyda'r amod yn yr adroddiad hwnnw.

11.2 HHP/2019/39 – Cais llawn am addasiadau ac estyniadau ynghyd â chodi garej ar wahân yng Ngardd y Plas, Llanddeusant

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cael ei wneud gan berthynas agos i swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi'i adolygu gan y Swyddog Monitro yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fo yn cais yn cynnwys codi garej un llawr ar ei phen ei hun â chanddi do ar ongl a fydd wedi'i lleoli ar ddrychiad ochr yr annedd. Bydd y garej bresennol yn cael ei newid yn le byw er mwyn darparu ystafell wely ychwanegol ac ystafell aml-bwrpas. Dywedodd y Swyddog bod y cynllun yn dderbyniol o fewn ei leoliad ac na fydd yn golygu dirywiad yn amwynder preswyl unrhyw eiddo cyfagos. Gan nad

yw’r cyfnod ymgynghori yn dod i ben tan 8 Mawrth 2019, ni fydd y caniatâd cynllunio os y’i rhoddir, yn cael ei ryddhau tan ar ôl y dyddiad hwnnw.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, gyda’r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad, ac ar yr amod na chaiff unrhyw faterion newydd eu codi cyn i’r cyfnod ymgynghori ddod i ben ar ddiwedd 8 Mawrth, 2019.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2019/7 – Cais Llawn i godi ysgol gynradd newydd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i’r B5109 ar dir gyferbyn â Bryn Meurig, Llangefni

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cael ei wneud ar ran Cyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod saith ymateb wedi eu derbyn gan y cyhoedd fel rhan o’r broses ymgynghori statudol gyhoeddus a bod y manylion wedi eu crynhoi yn yr adroddiad. Gwnaed nifer o sylwadau hefyd fel rhan o’r ymgynghoriad 28 diwrnod statudol cyn gwneud cais. Mae Cyngor Tref Llangefni bellach wedi cyflwyno sylwadau manwl ac wedi gofyn fel rhan o’r cais am gael creu parth 20 mya yn ardal yr ysgol newydd, i groesfan i gerddwyr gael ei gosod ger y gylchfan, i lwybr troed gael ei chreu ger safle’r hen siop yn Rhostrehwfa ac i oleuadau stryd digonol gael eu darparu. Gan fod Ffordd Cae Garw hefyd yn dueddol o ddioddef llifogydd, dylid hefyd rhoi sylw i gynnal a chadw ffosydd a dylid sicrhau bod y cae chwarae ar gael at ddefnydd y gymuned y tu allan i oriau ysgol. Dywedodd y Swyddog, tra bo’r cais eisoes yn cynnwys croesfan i gerddwyr a goleuadau stryd, nid yw’r Awdurdod Priffyrdfd o’r farn bod gostyngiad yn y cyfyngiad cyflymder o 30 i 20 mya yn ardal uniongyrchol yr ysgol yn angenrheidiol oherwydd y mesurau arafu traffig a’r mesurau lliniaru sydd wedi eu hargymell fel rhan o’r datblygiad. Derbynnir yr angen i gynnal ffosydd ac fe gadarnheir y bydd y cae chwarae, o dan reolaeth yr ysgol, ar gael i’r gymuned leol ei ddefnyddio y tu allan i oriau’r ysgol.

Mae’r angen am ysgol newydd a'r lleoliad sydd wedi’i argymell wedi eu cadarnhau a’u cyfiawnhau gan yr asesiadau a’r ymgynghoriadau helaeth sydd wedi eu hymgymryd â nhw gan y Gwasanaeth Dysgu cyn cyflwyno’r cais cynllunio. O ran yr effeithiau posibl, mae’r adroddiad ysgrifenedig yn delio â’r meysydd lle mae’r cais yn debygol o gael yr effaith mwyaf sylweddol, yn enwedig o ran traffig, sef yr hyn y mae’r rhan fwyaf o bryderon a godwyd yn lleol yn cyfeirio atynt. Mae Asesiad Effaith Traffig wedi ei gyflwyno sy’n dderbyniol i’r Awdurdod Priffyrdd ac mae mesurau lliniaru traffig wedi eu cynnig. Gall effeithiau ar fioamrywiaeth lleol mewn perthynas ag amddiffyn ystlumod a’r madfall gribog hefyd gael eu bodloni drwy weithredu mesurau lliniaru a argymhellir drwy’r arolygon perthnasol a gyflwynir fel rhan o’r cais. Fodd bynnag, mae’n debygol y bydd angen amod ychwanegol mewn perthynas â goleuo’r safle er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau posibl ar ystlumod. Ystyrir bod y dyluniad, y gwaith tirlunio a’r effeithiau ar amwynderau’r eiddo cyfagos yn foddhaol yn amodol ar weithredu’r mesurau a amlinellir yn yr adroddiad. Mae’r cais fel y’i cyflwynir yn ystyried sylwadau a wnaed gan ymgyngoreion gan gynnwys y pryderon a godwyd yn lleol yn ystod y cyfnod cyn y cais a’r prosesau ymgynghori statudol. Mae’r argymhelliad felly yn un o ganiatáu’r cais.

Wrth ystyried y cais, cyfeiriodd y Pwyllgor at y pryderon mewn perthynas â’r trefniadau rheoli traffig yn ardal yr ysgol newydd, yn enwedig digonolrwydd gwelededd yn y Gyffordd-T sy’n arwain o Rhostrehwfa i mewn i Gorn Hir ac effaith mwy o draffig yn yr ardal yn gyffredinol o ganlyniad i’r ysgol newydd ar ben y traffig sydd eisoes yn cael ei greu gan y ddwy ysgol bresennol - Ysgol Gyfun Llangefni a Chanolfan Addysg y Bont - a sut y byddai hyn yn effeithio ar ddiogelwch y ffordd. Awgrymodd y Pwyllgor, fel rhan o’r broses o gytuno ar fanylion y mesurau lliniaru priffyrdd gyda’r Awdurdod Priffyrdd, efallai y gellid rhoi ystyriaeth bellach o ddyluniad a maint y gylchfan fechan ynghyd â’r bwriad i

beidio â dynodi ardal y tu allan i'r ysgol fel parth 20mya gan fod y Pwyllgor yn credu y byddai gwneud hynny yn gosod esiampl dda o ran hyrwyddo diogelwch y ffordd.

Cynghorodd yr Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygiad Priffyrdd) nad yw'r datblygiad arfaethedig yn newid patrwm y traffig i'r Gyffordd T ac oddi yno rhwng Rhostrehwfa a Chorn Hir. Fodd bynnag, y bwriad yw darparu llwybr troed ychwanegol ger yr hen siop a fydd yn gwella gwelededd i'r chwith o'r gyffordd drwy ledaenu'r drychiad gwelededd presennol. Ni ellid ymgymryd ag unrhyw fesurau o ran yr ardal i'r dde o'r gyffordd gan ei bod y tu allan i ffin y datblygiad arfaethedig. O ran cyfaint cyffredinol y traffig yn yr ardal, mae asesiad effaith traffig wedi'i gynnal ac nid yw hwn wedi codi unrhyw bryderon. Bydd y gylchfan a'r groesfan pelican arfaethedig yn gweithio i leihau cyflymder cerbydau yn yr ardal.

Cynigiodd y Cyngorydd Eric Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, gyda'r amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad, a chydag amod ychwanegol mewn perthynas â golau i liniaru unrhyw effaith bosib ar ystlumod.

12.2 19C779N/VAR – Cais o dan Adran 73A i amrywio amodau (02) (mân-werthu eitemau ac eithrio bwyd) a (12) (darluniau fel y'u cymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 19C779A ac amod (01) (mân-werthu eitemau ac eithrio bwyd) o ganiatâd cynllunio 19C779J (Codi uned fân-werthu dosbarth A1) fel y gellir gwerthu ac arddangos nwyddau hwylus a chymhariaeth ynghyd â ffurfio un uned yn lle dwy uned yn Uned 1 ac Uned 2, Parc Busnes Penrhos, Caergybi

Cyfeiriwyd y cais at y Cynllun Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan o'r ffordd fynediad ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cynnwys creu un uned adwerthu yn lle dwy uned ym Mharc Busnes Penrhos sydd ar hyn o bryd yn cael eu defnyddio gan Home Bargains (a fydd yn symud i uned arall o fewn y parc adwerthu) ac Argos (prydles ar yr eiddo heb ei hadnewyddu hyd yma). Mae'r datblygiad hefyd yn cynnwys newidiadau i du allan yr unedau a fydd yn cynnwys ffenestri newydd, cladin ac estyniad bach er mwyn creu bae llwytho ynghyd ag addasiadau i'r maes parcio presennol a gwaith thirlunio. Mae'r cais yn edrych i amrywio'r amodau ar gyfer gwerthu ac arddangos nwyddau cyfleus a nwyddau cymharol o'r uned newydd.

Dywedodd y Swyddog fod Asesiad Cynllynio ac Adwerthu wedi'i ymgymryd ag ef fel rhan o'r cais sy'n cynnwys cynnal prawf dilyniannol er mwyn gweld a oes yna leoliadau eraill o fewn neu'n agos i ganol y dref sy'n addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Roedd yr ymagwedd ddilyniannol tuag at ddewis safleoedd yn seiliedig ar safleoedd amgen a allai letya siop fwyd o'r math sy'n cael ei hargymell a daethpwyd i'r casgliad nad oes unrhyw safleoedd addas yng nghanol y dref na'r cyffiniau. Mae asesiad o'r angen am y datblygiad a'i effaith ar hyfywedd a ffyniant canol y dref hefyd wedi'i ymgymryd ag ef; gwelwyd mai bach iawn fyddai unrhyw effaith ac y byddai'r effaith fwyaf ar yr arwerthwyr nwyddau cyfleus mawr yng Nghaergybi a thu hwnt yn Llangefni. Yn ogystal, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad sy'n dangos y safleoedd cyflogaeth sydd ar gael yn yr ardal ar hyn o bryd. Mae'r adroddiad yn casglu nad oes unrhyw safleoedd amgen ar gael o fewn y ffiniau datblygu a fyddai'n diwallu gofynion penodol yr ymgeisydd. Bydd y cynllun arfaethedig yn creu manteision ychwanegol ar ffurf 40 o swyddi newydd amser llawn a rhan-amser. Nodir ymatebion yr ymgyngoreion yn yr adroddiad; ar adeg ysgrifennu'r adroddiad llawn, nid oedd unrhyw ymateb wedi'i dderbyn gan Adran

Briffyrdd Llywodraeth Cymru. Yn amodol ar dderbyn ymateb gan Adran Briffyrd Llywodraeth Cymru, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu'r cais.

Argymhellodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd, yn amodol ar dderbyn ymateb Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru, cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, a hefyd gyda'r amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad hwnnw.

12.3 FPL/2019/16 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y ffens bresennol ynghyd â chodi ffens newydd ym Maes Awyr Môn

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn un a wneir gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygiad arfaethedig yn un ar gyfer tynnu'r ffens bren a'r giât ddiogelwch ynghyd â chodi ffens ddiogelwch 3.22m yn eu lle. Mae'r rhan fwyaf o'r safle eisoes yn cynnwys ffens uchel 3.22m o uchder. Bydd tynnu'r ffens bren isel bresennol a'r giât ddiogelwch a'u disodli â ffens 3.22m o uchder yn gwella diogelwch ym Maes Awyr Môn ac yn galluogi hediadau o'r Llu Awyr Brenhinol i redeg â mwy o gapasiti. Bydd codi'r ffens arfaethedig yn gwella'r lefel ddiogelwch er mwyn cydymffurfio â'r rhaglen Diogelwch Hedfan Cenedlaethol ac felly'n galluogi'r maes awyr i gynyddu nifer y teithwyr ar bob awyren o 19 o bobl i 29 o bobl.

Dywedodd y Swyddog, o ganlyniad i fân natur y cynllun, nid ystyrir y byddai'n effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r argymhelliad felly'n un o gymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cais gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amod sydd wedi'i chynnwys ynddo ac yn amodol hefyd ar dderbyn cadarnhad gan Y Weinyddiaeth Amddiffyn nad oes ganddi unrhyw wrthwynebiad.

12.4 46C622/ENF – Cais llawn ar gyfer creu estyniad i'r cwrtil ynghyd â chadw'r adeilad fel garej ddomestig a swyddfa yn Y Borth, Ffordd Porthdafarch, Caergybi.

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

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes y dylid cynnal ymweliad safle er mwyn i aelodau'r Pwyllgor fod mewn gwell sefyllfa i allu gwerthfawrogi'r datblygiad o fewn ei gyd-destun ynghyd ag unrhyw effeithiau a allai godi o ganlyniad. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Glyn Haynes.

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

12.5 FPL/2018/30 – Cais llawn ar gyfer creu cyfleuster Parcio a Rhannu ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau datblygiad cysylltiedig ar dir ger Cyffordd 7, Gaerwen

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn un gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un ar gyfer darparu 116 o leoedd parcio ceir, storfa feics, 6 cyflesuter gwefru trydanol ac un safle bws a fyddai'n cael ei ddefnyddio er mwyn cludo gweithwyr adeiladu niwclear i safle Wylfa Newydd. Mae un llythyr o wrthwynebiad wedi ei dderbyn sy'n mynegi pryderon ar sail yr hyn a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad. O ran yr ymateb gan ymgyngoreion, mae Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru wedi tynnu ei wrthwynebiad yn ôl gan gadarnhau nad yw'n bwriadu rhoi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais. Mae'r Awdurdod Priffyrdd hefyd yn fodlon â'r cais ac yn argymell caniatâd amodol i gynnwys cyflwyniad Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu. Er nad yw Heddlu Gogledd Cymru wedi gwrthwynebu'r cais, maent wedi cyflwyno sylwadau o ran y defnydd gwrthgymdeithasol posibl o'r datblygiad ac mae'r ymgeisydd wedi ymateb drwy gynnwys mesurau diogelwch fel rhan o'r cais e.e. defnydd o bafinoedd 'concridwair' er mwyn atal y defnydd o'r cyfleuster hwn fel trac rasio yngyd â gosod goleuadau a chamerâu diogelwch.

Dywedodd y Swyddog fod y cyfleuster parcio a rhannu yn un ar gyfer defnydd cyffredinol gan y cyhoedd er mwyn lleihau nifer y teithiau a wneir mewn ceir preifat a hyd y teithiau hynny. Mae tystiolaeth o'r angen am gyfleuster i wasanaethu ardal orllewinol a de'r ynys ynghyd â'r A55 a bydd hefyd yn lliniaru yn erbyn materion parcio gwrthgymdeithasol neu barcio anghyfreithlon gyda'u problemau canlyniadol ar safle sydd ar gael ac yn addas ar gyfer datblygiad. Gallai'r cyfleuster hefyd gael ei ddefnyddio gan weithwyr adeiladu mewn perthynas â datblygiad Wylfa Newydd er y byddai hyn ar sail ategol i brif bwrpas y cyfleuster sef fel cyfleuster parcio a rhannu ar gyfer y cyhoedd. Nid yw'r cais o anghenraid yn un sy'n ymwneud ag adeiladu na gweithrediad Wylfa Newydd ac nid yw wedi'i gynnwys mewn unrhyw un o'r asesiadau na'r cynlluniau ar gyfer y cynllun hwnnw. Mae effeithiau posibl y cais o safbwynt archeolegol, amwynder ac ecolegol wedi eu hasesu ac mae'r canlyniadau wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad ysgrifenedig. Yn amodol ar dderbyn sylwadau gan Adran Ddraenio'r Cyngor, mae'r argymhelliad yn un o gymeradwyo'r cais.

Wrth ystyried y cais, cododd y Pwyllgor y pwyntiau canlynol –

- Petai'r cais yn cael ei gymeradwyo, byddai'n golygu y byddai yna 3 cyfleuster parcio a rhannu o fewn ardal eithaf agos i'w gilydd gan ystyried cyfleuster San Tysilio yn Llanfairpwll a'r cyfleuster diweddar a gymeradwywyd yn Four Crosses, Porthaethwy.
- O ganlyniad i'r uchod, ac o ganlyniad i ohirio datblygiad Wylfa Newydd, holwyd a oedd angen cyfleuster parcio a rhannu arall tebyg i'r un a oedd yn cael ei argymell.
- Bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi adnabod agweddau o'r datblygiad lle efallai na fyddai'r cais yn cyd-fynd â'r polisi cynllunio presennol.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, fel y mae'r adroddiad yn amlinellu ac fel y cadarnhawyd gan yr asesiadau a wnaed, mae angen cyffredinol ar gyfer y math hwn o gyfleuster yn y lleoliad arfaethedig. Petai'n cael ei gymeradwyo byddai ar gael i'w ddefnyddio gan weithwyr datblygiad Wylfa Newydd ond ei brif bwrpas fyddai sicrhau darpariaeth i'r cyhoedd gan felly lleihau dibyniaeth at geir a pharcio gwrthgymdeithasol yn yr ardal. Tra bo'r cyfleuster ym Mhorthaethwy yn darparu ar gyfer pobl sy'n teithio ar hyd yr A55 i gyfeiriad gogledd yr Ynys, byddai'r ddarpariaeth arfaethedig yn sicrhau darpariaeth debyg ar gyfer gorllewin a de'r ynys. O ran polisi, er bod ystyriaethau polisi sydd yn erbyn y datblygiad arfaethedig, yn benodol nad yw wedi'i leoli o fewn neu ger ffin unrhyw setliad, mae'r rhain wedi eu cydbwyso yn erbyn yr angen tystiolaethol ar gyfer y cais. O ran disgwyliadau'r Cyngor bod cyfleusterau o'r fath yn cael eu lleoli yn agosach at ganolfannau, fel rhan o'r cais, mae'r ymgeisydd wedi darparu asesiad dilyniannol sy'n darparu cyfiawnhad o pam nad ydynt yn ystyried y gall y datblygiad arfaethedig gael ei leoli ar safleoedd eraill yn yr ardal sydd ger neu'n agosach at ffin setliad Gaerwen. Yn ychwanegol at hynny, mae safle'r cais yn ffinio'n weledol ar MSparc i'r de; mae'r parc yn debygol o ddatblygu'n sylweddol dros y 10 mlynedd nesaf gan arwain at effaith trefoli pellach ger safle'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Eric Jones ei fod wedi gweld ei hun bod maes parcio MSparc yn aml yn llawn; bod y cyfleuster parcio a rhannu yn Llanfairpwll hefyd yn cael ei ddefnyddio gan nifer o bobl a bod angen ar gyfer y datblygiad arfaethedig hwn yn yr ardal. Ar y sail honno, cynigiodd y dylid caniatáu’r cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Hughes.

Penderfynwyd, yn amodol ar dderbyn sylwadau gan Adran Ddraenio’r Cyngor, i gymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a chyda’r amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad hwnnw. ***(Bu’r Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes a Bryan Owen atal eu pleidlais).***

12.6 DIS/2019/7 – Cais i ryddhau amod (08) (rheoli amgylcheddol ar gyfer gwaith adeiladau) o ganiatâd cynllunio 12LPA1003F/FR/CC yn Castle Meadow, Biwmares

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi’i gyflwyno gan Gyngor Sir Ynys Môn a'i bod ar dir sy’n berchen i’r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn berthnasol i’r un a gyflwynwyd eisoes ar gyfer gosod dwy beipen mewn cysylltiad â gwaith Lliniaru Llifogydd ym Miwmares. Roedd amod (08) angen i Gynllun Adeiladu Amgylcheddol gael ei gyflwyno a’i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw waith ddechrau a bod y cynllun yn cael ei gadw ato drwy gydol y cyfnod adeiladu. Fel rhan o’r cais presennol, cyflwynwyd Cynllun Clirio a Lliniaru Ymlusgiaid, Adar a Gwrychoedd. Ymgynghorwyd ag Ecolegydd y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru ac maent yn fodlon i’r amod gael ei ryddhau ar yr amod bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â’r Cynllun Rheoli’r Amgylchedd Adeiliadu. Ystyrir y Cynllun Rheoli’r Amgylchedd Adeiladu yn dderbyniol. Gellir felly rhyddhau amod (08) yn rhannol a bydd yn cael ei ryddhau yn llawn unwaith y mae’r gwaith adeiladu wedi ei gwblhau yn unol a’r Cynllun.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo’r cais, eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog.

13. MATERION ERAILL

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

Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 20 Mawrth, 2019

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts - Cadeirydd Y Cynghorwyr John Griffith, K P Hughes, T Ll Hughes MBE, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts.
WRTH LAW:	(Arweinydd Tîm) Rheoli Datblygu (DPJ) (cais 2), Uwch Swyddog Cynllunio (Gorfodaeth) (CR) (cais 1).
YMDDIHEURIADAU :	Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Vaughan Hughes, R O Jones, Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorydd Dafydd R Thomas (cais 1 yn unig)

---

1. 46C622/ENF – Cais llawn ar gyfer ymestyn y cwrtil ynghyd â chadw'r adeilad a fydd yn cael ei ddefnyddio fel garej ddomestig a swyddfa ar gyfer y cartref yn Y Borth, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

Edrychodd yr Aelodau a'r safle'r cais o'r ffordd fawr yn Nhraeth Porthdafarch ac aethant i ymweld â'r safle. Rhoes y Swyddog Achos amlinelliad o fanylion y cynllun.

2. FPL/208/57 – Cais llawn ar gyfer codi 46 o anheddau ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Parc Tyddyn Bach, Caergybi

Darllenodd Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio e-bost gan Aelod Lleol, y Cynghorydd Glyn Haynes yn rhestru'r rhesymau pan ei fod wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Eglurodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu fod y cynnig ar gyfer y safle yn cynnwys ail ran y gwaith ar y safle cyfagos ble yr oedd gwaith adeiladu'n mynd rhagddo a'i fod yn gynnig am 46 o eiddo pâr ac annibynnol deulawr gyda cherbydau'n cael mynediad drwy'r stad bresennol.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2019 **6.1**

Rhif y Cais: FPL/2018/57

Ymgeisydd: Anwyl Homes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 46 o dai ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger / Full application for the erection of 46 dwellings together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to

Lleoliad: Parc Tyddyn Bach, Caergybi / Holyhead

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Gohirio / Defer

Rheswm dros Adrodd i’r Pwyllgor

Mae’r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i’r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mawrth 2019, penderfynodd y pwyllgor ymweld â’r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 20 Mawrth. Bellach, mae cynlluniau diwygiedig wedi dod i law ac mae’r broses ymgynghori a hysbysu’n mynd rhagddi a rhagwelir y bydd adroddiad llawn ar y cais cynllunio yn cael ei gyflwyno i’r pwyllgor cynllunio ym mis Mai.

Argymhelliad

Gohirio

Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2019 **7.1**

Rhif y Cais: 46C622/ENF

Ymgeisydd: Mr & Mrs B G Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu estyniad i'r cwrtil yngyd a cadw'r adeilad fel garej ddomestig a swyddfa yn/Full application for the extension to the curtilage together with the retention of a building to be used as a domestic garage and home office at

Lleoliad: Y Borth Porthdafarch Road Caergybi/Holyhead

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol (Cynghorydd D R Thomas)

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mawrth, 2019 penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle ar 20 Mawrth, 2019 a bydd Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn golygu ymestyn cwrtil preswyl Y Borth ynghyd â chadw'r gwaith a wnaed ar yr hen adeilad allanol er mwyn codi garej a swyddfa.

Mae'r safle wedi ei leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol mewn lleoliad yn y cefn gwlad agored. Mae'r eiddo yn annedd mawr ar ei ben ei hun sydd wedi cael ei ymestyn a'i foderneiddio yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fydd ymestyn y cwrtil preswyl a chadw'r garej a swyddfa newydd yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o amgylch sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Pryderon ynghylch maint y datblygiad a'r lleoliad amlwg – awgrymir ymweliad safle
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim sylwadau
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb
Cyngor Cymdeithas Trearddur Community Council	Gofyn am ymweliad safle.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Cynghorydd Shaun James Redmond	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C622A/ENF – Cais ôl-weithredol i gadw sied amaethyddol ynghyd ag addasu'r bwnd sgrinio yn Y Borth, Porthdafarch – dim penderfyniad hyd yma

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar yr Ardal o amgylch – mae'r safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Mae Polisi AMG1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn datgan fod rhaid i gynigion o fewn yr ardal o amgylch a / neu olygfeydd sylweddol i mewn ac allan o Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, lle bo hynny'n briodol, gymryd i ystyriaeth y Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae'r datblygiad wrth ymyl yr annedd breswyl ac ar ôl-troed yr hen adeilad allanol. Mae'r adeilad yn strwythur un llawr gyda lle y gellir ei ddefnyddio ar y llawer gwaelod. Ystyrir bod dyluniad a graddfa'r adeilad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r eiddo yn annedd mawr ar ei phen ei hun sydd wedi cael ei moderneiddio'n ddiweddar. Mae adeiladau amaethyddol tu ôl i'r cynnig ac mae'r sied amaethyddol fawr, sy'n cael ei hystyried o dan gais cynllunio cyfeirnod 46C622A/ENF, wedi ei lleoli i'r gogledd o'r adeilad. Mae'r cynnig wedi ei leoli rhwng yr annedd a'r sied amaethyddol fawr. Ymhellach i'r gogledd, mae'r eiddo cyfagos Pen y Bryn a'i adeiladau fferm cysylltiedig. Mae Bythynnod Porth Dafarch South a Fferm Porth Dafarch South i'r de-orllewin. Mae'r bythynnod yn gymysgedd o eiddo teras un llawr a deulawr nad oes unrhyw arddull penodol iddynt.

Oherwydd cymeriad yr eiddo cyfagos a graddfa'r cynnig nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig.

Mae'r datblygiad wedi ei leoli 97 metr oddi wrth yr eiddo agosaf. Oherwydd y pellter rhwng y datblygiad a natur a graddfa'r datblygiad, ni ystyrir y bydd y cynnig yn niweidiol i fwynderau presennol deiliad yr annedd.

Casgliad

Er bod y safle wedi ei leoli mewn lleoliad sensitif ac mewn lleoliad uchel y gellir ei weld o'r olygfa gyhoeddus, ystyrir bod y cynnig, o safbwynt ei gyd-destun a'i leoliad, yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith niweidiol ar yr ardal o amgylch sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Argymhelliad

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

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

(02) Ni fydd y garej/swyddfa gartref a ganiateir yma ond yn cael ei defnyddo fel garej/swyddfa gartref yn gysylltiedig â'r mwynhad o'r annedd gyfagos a adwaenir fel Y Borth, Ffordd Porthdafarch (a amlinellir mewn coch ar y cynllun sydd ynghlwm (Darluniad rhif 15421-A3-02) a ddim ar gyfer unrhyw ddefnydd masnachol neu fusnes o gwbl.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Bydd y cynllun tirlunio a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd (darluniad rhif DL-209-01 Ad 3.0) yn cael ei weithredu dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf yn dilyn cychwyn y defnydd a gymeradwyir yma. Bydd coed neu lwyni o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd i'w gymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio lleol yn cael eu plannu yn ystod y tymor plannu nesaf yn lle unrhyw goed neu lwyni sy'n methu sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol, yn marw neu'n cael eu codi am unrhyw reswm arall.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol

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.

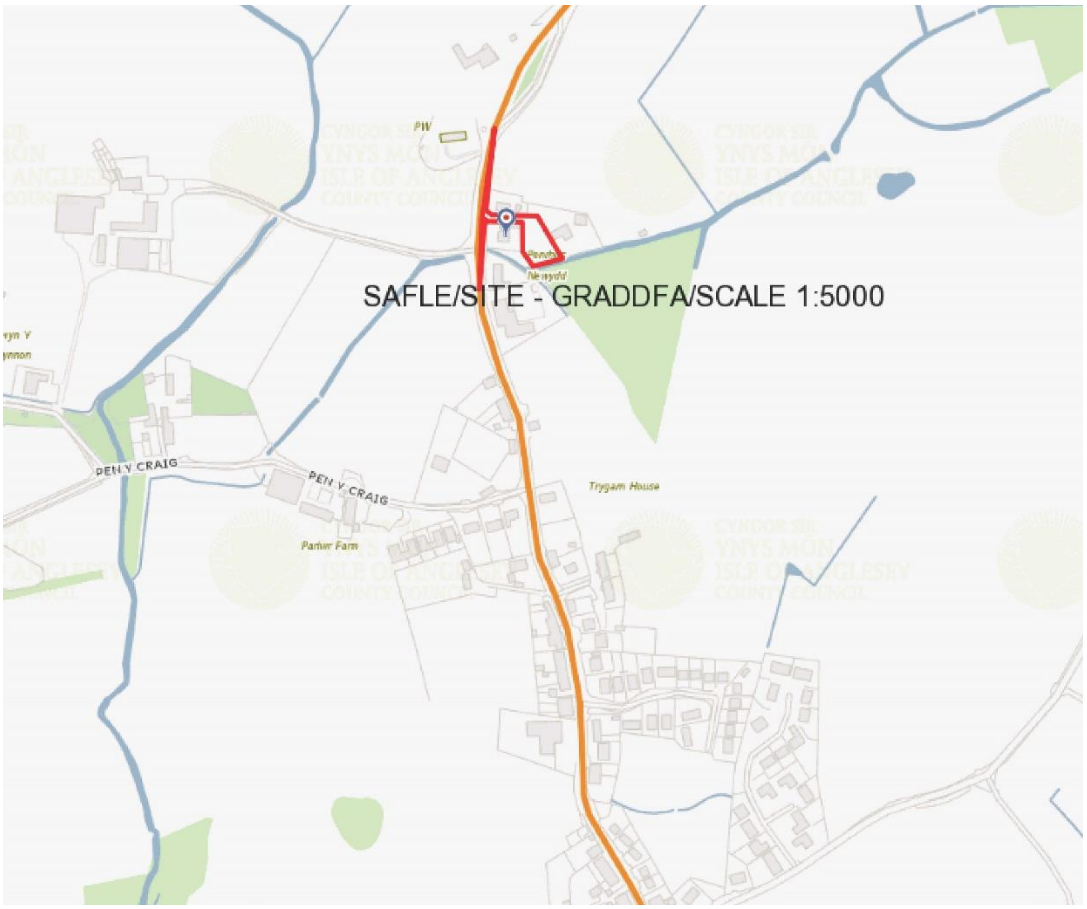
Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2019 **12.1**

Rhif y Cais: OP/2018/1

Ymgeisydd: Mr Gareth Lloyd

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau a llunwedd ar dir ger / Outline Application for the erection of a dwelling together with full details of the vehicular access and layout on land adjacent to

Lleoliad: Penrhos Newydd, Llanfachraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i'r pwyllgor cynllunio gan yr aelod lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o ardd eiddo'r ymgeisydd ac mae carafán statig ar y safle ar hyn o bryd. I'r de o safle'r cais mae nant sy'n rhedeg o dan yr A5025 tua'r gorllewin. Mae tri eiddo preswyl i'r gorllewin o safle'r cais a'r agosaf yw Pant Glas. I'r gorllewin o'r A5025, mae'r tir yn rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn ar gyfer un annedd ac mae'r fynedfa a'r gosodiad wedi'u cynnwys ar gyfer eu hystyried fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol. Rhoddwyd y raddfa fel rhan o'r cais amlinellol ond cafodd ei thynnu'n ôl yn ddiweddarach gan ddarparu mesuriadau lleiaf a mwyaf yn hytrach na hynny, gyda'r ôl-troed ar y cynllun gosodiad yn dangos yr hyd a lled mwyaf y gellir eu caniatáu o dan y caniatâd. Dengys y mesuriadau lleiaf a mwyaf hyn y byddai rhan y datblygiad sydd agosaf at Bant Glas yn un llawr yn unig.

Byddai mynedfa i gerbydau i'r datblygiad drwy fynediad breifat bresennol sy'n cael ei rhannu rhwng eiddo presennol yr ymgeisydd a'r annedd preswyl o'r enw Fronwen. Mae'r fynedfa hon yn mynd heibio drychiad blaen Fronwen a heibio drychiad ochr Pant Glas. Yna, mae'r fynedfa breifat yn ymuno â'r A5025 mewn man lle ceir cilfan a llwybr troed, y ddau ohonynt yn ffurfio rhan o'r briffordd gyhoeddus. Byddai'r lle parcio a throi ar gyfer yr annedd arfaethedig y tu ôl i Bant Glas ac mae clawdd o goed coniffer a ffens bren gaeedig 1.8m o uchder yn bodoli ar hyd y ffin gefn hon. Argymhellir gwneud gwaith plannu ar hyd y ffrwd ar dir yr ymgeisydd i'r gorllewin rhwng Pant Glas a Phen y Bont.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor o Ddatblygiad Preswyl
- Ystyriaethau Diogelwch y Briffordd
- Perthynas y Datblygiad gyda Defnydd Tir o Amgylch
- Amwynder Preswyl

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Canllaw Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (2008)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 “Cynllun Rheoli AHNE”

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd John Griffith: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Wedi galw’r cais i mewn ar sail priffyrdd yn ymwneud â gwelededd yn y fynedfa.
Cynghorydd Llinos Medi Huws: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.
Cyngor Cymuned Llanfachraeth: Gadael fel y gwreiddiol. Paham gofyn am ail gynnig, pan mae wedi ei wrthod. Dim ei angen.
Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd: Caniatâd Amodol.
Adain Dechnegol (Draenio): Cadarnhawyd fod yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol wedi derbyn pryderon yn y gorffennol am gyflwr a chyfanswm y llystyfiant sydd yn y ffos ddŵr ger y safle datblygu arfaethedig. Yn dilyn hynny, gwnaed trefniadau gyda’r Peiriannydd Priffyrdd Ardal ar gyfer darn caeedig y ffos ddŵr o dan yr A5025 a rhoddwyd cyngor am gyfrifoldebau perchnogion glannau afon o dan Ddeddf Draenio Lleol 1991 er mwyn trafod y pryderon hyn gyda’r perchennog tir perthnasol.
Dŵr Cymru Welsh Water: Caniatâd Amodol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales:
Llifogydd – Mae’r mapiau sy’n cyd-fynd â TAN 15 yn dangos fod y safle o fewn Parth A y bernir nad oes ond ychydig neu ddim perygl o lifogydd. Fodd bynnag, ymddengys fod y ffotograffau a gyflwynwyd yn dangos llifogydd a grëwyd gan y ffos ddŵr ar safle’r cais ac yn ymwthio tuag at y garafán sydd eisoes ar y safle. Gan mai ffos ddŵr fechan yw hon yn hytrach na phrif afon, ni wnaed gwaith modelu llifogydd afon ac efallai y byddai’n briodol i’r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol roi cyngor am y risg o lifogydd lleol.
Dŵr Budr – Cynghorir cysylltu â Dŵr Cymru ynglŷn â’r capasiti.
Tirwedd – Cynghorir cysylltu â Swyddog Tirwedd y Cyngor.
Atal Llifogydd – Oherwydd agosrwydd y safle at gyrsiau dŵr, rhaid i’r holl waith ar y safle gydymffurfio â GPP5 a PPG6: “Gwaith mewn, gerllaw neu dros Gyrsiau Dŵr” a “Gweithio ar Safleoedd Adeiladu a Dymchwel”.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Mae mwy o waith plannu yn cael ei ddangos sydd i’w groesawu o ystyried dyletswydd y cyngor o dan Ddeddf Cynllunio Cymru (2016) a gellir gwneud hyn drwy osod amod cynllunio. Argymhellir rhoi cyngor mewn perthynas ag edrych am nythod adar wrth glirio unrhyw lystyfiant yn ystod tymor nythu adar.
Ymgynghorydd Tirwedd – Yn ystyried y byddai’r cynnig yn cydymffurfio â’r polisïau a restrir a Chynllun Rheoli’r AHNE ac y byddai’n diogelu harddwch naturiol a nodweddion arbennig yn ymwneud â’r dirwedd yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol “AHNE”.
Gwasanaeth Tân – Yn disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Uned Polisi cynllunio ar y Cyd – Rhestrir ystyriaethau polisi cynllunio perthnasol, yn benodol mewn perthynas â TAI 4 a TAI 8. Esbonnir mai 27 o unedau yw’r cyflenwad dangosol ar gyfer Llanfachraeth yn ystod cyfnod y Cynllun (sydd yn cynnwys ‘lwfans llithriad’ o 10%), gan olygu fod y cyfrifiad wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau annisgwyl posib allai effeithio ar y ddarpariaeth dai oherwydd, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ayb). Mae’r Cynllun yn rhagweld y bydd y cyfan yn cael eu darparu ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod rhwng 2011 a 2017, cwblhawyd cyfanswm o 3 uned yn Llanfachraeth. Ym mis Ebrill 2016, roedd cyfanswm y banc tir, h.y. safleoedd sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, yn 6 uned. Golyga hynny fod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Llanfachraeth ar hyn o bryd.
Tai – Yn disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Hysbysebwyd y cais cynllunio drwy osod hysbysebion safle ac anfon llythyrau unigol at eiddo cyfagos; y dyddiad olaf ar gyfer gwneud sylwadau oedd 29.03.19. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad roedd pedwar llythyr wedi cael eu derbyn yn gwrthwynebu’r cais cynllunio ar y sail ganlynol:

- Gwrthodwyd ceisiadau blaenorol ar sail priffyrdd.
- Mae carafán statig ar y safle yn cael ei gosod fel llety gwyliau ac nid oes caniatâd cynllunio ar gyfer hyn.
- Mae’r cynllun lleoliad yn nodi eiddo yn anghywir.

- Mae ystyriaethau priffyrdd yn cael eu disgrifio mewn perthynas â maint, math, cyflymder y traffig sy'n defnyddio'r ffordd, hanes damweiniau, cynnydd tebygol yn y defnydd o ganlyniad i ddatblygiad Wylfa Newydd; honnir bod y lleiniau gwelededd gwirioneddol yn y fynedfa i gerbydau arfaethedig ar yr A5025 yn is na'r hyn a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd (52m i gyfeiriad Cemaes a 77m i gyfeiriad Y Fali). Honnir nad oes modd gweld heb fynd ar y briffordd
- Colli preifatrwydd oherwydd ei fod yn rhy agos at eiddo'r gwrthwynebydd.
- Edrych drosodd.
- Wedi ei leoli yn y Llain Las
- Dim angen/dim galw am dai.
- Wedi ei leoli ar orlifdir; mae'r nant wedi gorlifo yn y gorffennol a chyflwynwyd ffotograffau, bydd y datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa.
- Bydd y datblygiad yn effeithio ar anifeiliaid a chynefinoedd yn y nant.
- Gorlenwi draeniau dŵr budr ac nid yw Dŵr Cymru yn gallu eu trwsio. Yn ogystal, mae pibell gorlif yn arwain o'r nant i'r garthffos sydd yn gorlenwi'r garthffos – ac o ganlyniad mae dŵr budr o'r garthffos yn llifo'n ôl i'r nant.
- Wedi ei leoli o fewn/gerllaw AHNE.
- Gorddatblygu
- Cyfeirir at y canlynol ar y sail fod gan Gyngor Sir Ynys Môn ddyletswydd i ofalu: Donoghue v Stevenson 1932, Kane v New Forest District Council 2001, Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol megis Erthygl 1 y Protocol Cyntaf ac Erthygl 8.
- Mae cwrs dŵr gerllaw.
- Mae coed gerllaw'r cwrs dŵr.
- Codwyd ffens ar hyd y ffin cyn cyflwyno'r cais cynllunio.
- Dylid fod wedi trafod y cais cynllunio gyda'r holl gymdogion.

Hanes Cynllunio Perthnasol

27C107 – Caniatâd amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl. Gwrthodwyd 14.08.2015.

27C107A – Caniatâd amlinellol ar gyfer codi byngalo dormer ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau. Gwrthodwyd 15.08.2018.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad Gwrthodwyd ceisiadau cynllunio blaenorol, y cyfeirir atynt yn yr adran hanes cynllunio uchod, ar y sail nad oedd gwelededd y fynedfa i gerbydau ar yr A5025 i gyfeiriad y gogledd (Cemaes) yn cyrraedd y safon ofynnol. Yn ogystal, gwrthodwyd cais cynllunio 27C107A ar y sail y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ormesol ar olygfeydd defnyddwyr gardd gefn Pant Glas oherwydd ei agosrwydd a'i leoliad. Mae'r cynnig sy'n rhan o'r cais cynllunio hwn wedi cael ei addasu o gymharu â'r ceisiadau cynllunio y cyfeiriwyd atynt yn gynharach a chyfeirir at y newidiadau o dan y penawdau perthnasol isod.

Egwyddor o Ddatblygiad Preswyl O ystyried egwyddorion y brif Ddeddf, ac adran 38(6) fel y'i diwygiwyd o Ddeddf 2004 a Deddf Cymru 2015, os rhoddir ystyriaeth i'r cynllun datblygu at ddibenion unrhyw benderfyniad a wneir o dan y deddfau Cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau o bwys yn awgrymu fel arall. Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yw'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn.

Lleolir safle'r cais o fewn Llanfachraeth; Pentref Lleol o fewn y CDLlC. Mae Polisi Strategol PS17: Strategaeth Aneddleoedd yn datgan y bydd 25% o dwf y Cynllun yn digwydd o fewn pentrefi a chlystyrau, ond mewn Pentrefi Lleol cyfyngir datblygiadau i'r raddfa a'r math sy'n ateb angen y gymuned am dai ar leiniau ar hap/lleiniau mewnlenwi oddi mewn i ffiniau datblygu. Lleolir y safle o fewn ffin anheddiad Llanfachraeth ac yn unol â'r CDLlC, mae capasiti yn bodoli ar gyfer datblygiad preswyl pellach ac, yn yr ystyr hwnnw, mae'r cynnig yn cyd-fynd â'r darpariaethau hyn. Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn

honni nad oes galw am y datblygiad ond oherwydd strategaeth aneddleoedd y CDLlC, a nifer y datblygiadau a gwblhawyd hyd yma yn Llanfachraeth, mae'r cynnig yn cyd-fynd â'r CDLlC.

Yn unol â gofynion Polisi TAI 8 rhaid i unedau tai newydd fod yn briodol o ran cydbwysedd ac anghenion tai yr ardal. Mae'r cynnig ar gyfer uned breswyl gydag arwynebedd llawr rhwng 200 a 226 metr sgwâr, fyddai'n debygol o olygu annedd 3 – 4 ystafell wely. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, disgwylir am sylwadau'r Gwasanaeth Tai am yr angen am dai ac addasrwydd tŷ o'r math hwn yn yr anheddiad. Fodd bynnag, mae'r cynnig ar gyfer daliadaeth marchnad gyffredinol ac nid oes gofyn o dan unrhyw bolisi i'r annedd fod yn dŷ fforddiadwy, ac o ganlyniad mae'n berthnasol fod hwn yn gynllun sector preifat.

Isod, rhoddir sylw pellach isod i ddyluniad, edrychiad, maint, graddfa a chymeriad yr adeiladau mewn perthynas â'r safle a chymeriad yr anheddiad.

Ystyriaethau Diogelwch y Briffordd Byddai'r datblygiad sy'n destun y cais cynllunio hwn yn defnyddio'r un fynedfa o'r briffordd gyhoeddus ag a wrthodwyd yn flaenorol o dan geisiadau cynllunio 27C107 a 27C107A. Mae Polisi TRA 4 yn datgan "bydd cynigion fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd... yn cael eu gwrthod". Erbyn hyn, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig sydd yn dangos llain welededd sydd wedi ei gosod yn ôl 2.4 metr o'r arwydd "ildiwch" neu ffin orllewinol y gilfan o flaen y fynedfa sydd yn rhoi llain welededd o 80 metr i gyfeiriad y gogledd a 90 metr i gyfeiriad y de tuag at ganol pentref Llanfachraeth. Mae gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn honni y dylid cyfrifo'r llain welededd o ymyl y briffordd gyhoeddus ar bwynt canol y fynedfa.

Yn dilyn asesu'r cynlluniau diwygiedig, ac wrth ddod i benderfyniad, mae Adran Briffyrdd y Cyngor wedi dod i'r casgliad fod gwelededd o'r fynedfa arfaethedig i gerbydau i'r gogledd gyda'r A5025 yn foddhaol gan fod y llain welededd a ddangosir ar y cynlluniau yn cyd-fynd â'r canllawiau yn TAN 18. Wrth asesu digonolrwydd y llain welededd, mae'r Adran Briffyrdd wedi cymryd i ystyriaeth bresenoldeb ceir wedi parcio yn y gilfan ond, gan na fydd y cerbydau hyn yn rhwystrau parhaol, ni fernir eu bod yn cyfyngu ar welededd ac yn arwain at argymhelliad i wrthod. Wrth ddod i'r casgliad na fyddai'r fynedfa arfaethedig ar gyfer un annedd yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd, deallir fod y swyddog priffyrdd wedi cymryd i ystyriaeth gyflymder cerbydau a'r ddamwain a ddigwyddodd gerllaw.

Perthynas y Datblygiad â Defnydd Tir o Amgylch Fel yr esboniwyd yng nghyflwyniad yr adroddiad hwn, mae gosodiad yn cael ei gynnwys i'w ystyried fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol. Darperir mesuriadau mwyaf mewn perthynas â graddfa sydd yn dangos y byddai'r annedd arfaethedig ar raddfa cymharol gyffredin, gydag arwynebedd llawr rhwng 200 a 226 metr sgwâr. Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu, PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle, a PCYFF4: Dylunio a Thirwedd yw'r prif ystyriaethau wrth asesu'r cynnig o'r safbwynt hwn. Mae'r polisïau'n ymwneud ag ystyriaethau ynghylch defnydd effeithiol o dir, gwneud defnydd effeithiol o dir, gofyniad am ddatblygiad o ansawdd uchel, fel y manylir arnynt yn y meini prawf a restrir ac yn ei gwneud yn ofynnol i wneud gwaith tirlunio priodol lle bo'n berthnasol.

Nid yw pensaernïaeth drefol gyffredinol yn yr ardal yn unffurf, ond mae dwysedd y datblygiad gerllaw'r datblygiad yn isel yn gyffredinol, ac yn cynnwys anheddau un llawr a deulawr. Cais amlinellol yw hwn ond darperir cynllun gosodiad a mesuriadau mwyaf. Ar sail y cynlluniau hyn, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig allan o gymeriad yn yr ardal hon nac yn gor-ddatblygu fel yy honnir yn y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. Mae graddfa ac edrychiad y datblygiad wedi eu cadw yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol, ond ar sail y manylion a ddarparwyd, ystyrir y gellir gosod annedd ar y cais yn unol â'r polisïau y cyfeiriwyd atynt, drwy osod amodau. Darparwyd manylion dangosol ar gyfer gwaith tirlunio cynhenid ac ystyrir y bydd hyn yn lliniaru golygfeydd o'r A5025 ac yn cydweddu â nodweddion tirwedd ar hyd yr afon ac ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn ymdoddi i'w amgylchedd.

Amwynder Preswyl Pant Glas yw'r eiddo preswyl agosaf i'r gorllewin o'r cais ac mae'n cael ei wahanu o safle'r cais gan glawdd o goed coniffer a ffens bren gaeedig 1.8 metr o uchder sy'n bodoli'n barod ar hyd y ffin. Fel yr esboniwyd yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn, gwrthodwyd cais cynllunio 27C107A ar y sail y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ormesol ar olygfeydd defnyddwyr gardd gefn Pant Glas oherwydd ei agosrwydd a'i leoliad ac y gallai hefyd arwain at edrych dros yr ardd gefn. Roedd hyn oherwydd bod drychiad blaen yr annedd arfaethedig wedi ei droi fel bod 50% o'r drychiad blaen yn

wynebu gardd gefn Pant Glas, ac o fewn 10 metr iddo. Newidiwyd y cynnig yn y cais cynllunio presennol gyda'r bwriad o roi sylw i'r rheswm hwn am wrthod y cais blaenorol drwy gynnwys gosodiad y datblygiad i'w ystyried fel rhan o'r cais amlinellol hwn er mwyn pennu gosodiad yr annedd a'i ailosod fel bod y drychiad ochr (nad yw'n brif ddrychiad blaen) yn wynebu Pant Glas i'r gorllewin. Yn ogystal, mae'r cynlluniau arfaethedig yn cynnwys amod na fydd ffenestri ar lefel y llawr cyntaf (yn cynnwys ffenestri to) ar ddrychiad gorllewinol y datblygiad arfaethedig yn wynebu Pant Glas. Diwygiwyd y cynnig fel bod rhan y datblygiad sydd agosaf at Bant Glas yn un llawr yn unig a chynyddwyd pellter y datblygiad oddi wrth Bant Glas i 18 metr i'r drychiad cefn a 6.4 metr oddi wrth y ffens bren gaeedig ar hyd y ffin. Mae canllaw dylunio'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn rhan 8, Agosrwydd Datblygiad, yn rhoi canllawiau ynghylch mesuriadau pellter rhwng ffiniau datblygiadau arfaethedig ac adeiladau sy'n bodoli eisoes. Fel arfer, byddai'r canllawiau hyn yn gofyn am 12 metr oddi wrth ddrychiad cefn i ddrychiad ochr a 2.5 o'r ochr i'r ffin ond mae'r canllawiau yn nodi y dylid cynyddu'r pellteroedd hyn yn dibynnu ar uchder a lled y drychiad ochr a thopograffeg y safle. Yn yr achos hwn, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau gan fod y pellteroedd yn fwy na'r hyn a bennir. Byddai'r lle parcio a throi ar gyfer yr annedd arfaethedig y tu cefn i Bant Glas ond bydd yn cael ei sgrinio gan y clawdd coniffer a'r ffens bren gaeedig 1.8 metr o uchder ar hyd y ffin cefn hon. Mae hefyd yn berthnasol fod yr ardal hon eisoes yn ffurfio rhan o ardal amwynder eiddo preswyl presennol yr ymgeisydd ac felly mae gweithgaredd a symudiadau cerbydau'n bodoli'n barod. O ystyried yr ystyriaethau a ddisgrifiwyd yn y paragraff blaenorol, ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar olygfeydd amwynderau preswyl Pen y Bont i'r de ddwyrain oherwydd cynnydd yn y pellteroedd o'r datblygiad arfaethedig, gosodiad a'r sgrinio a ddarperir gan y ffens goed gaeedig 1.8 metr o uchder. Ystyrir y bydd y gwaith plannu arfaethedig ar hyd yr afon i'r gorllewin rhwng Pant Glas a Phen y Bont yn cael effaith gadarnhaol ar amwynder preswyl drwy sgrinio golygfeydd rhwng yr eiddo presennol a'r datblygiad arfaethedig.

Mae carafán eisoes ar dir yr ymgeisydd y cyfeirir ati yn y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. Fel rhan o'r cynnig, mae'r ymgeisydd wedi cynnig rhoi'r gorau i ddefnyddio'r garafán a chael gwared ohoni. Mae gan y garafán ffenestri ac ardal patio wedi'i godi sy'n rhoi golygfeydd tuag at Bant Glas a Phen y Bont a gellir rhoi pwysau cadarnhaol i'r ffaith y bydd y garafán yn cael ei symud o'r safle yn yr asesiad cyffredinol o effeithiau'r datblygiad ar amwynderau eiddo cyfagos.

Unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill Mae'r ardal i'r gorllewin o'r A5025 yn AHNE ddynodedig. Yn unol â pholisïau cynllunio dylai penderfyniadau rheoli datblygiad ffafrio diogelu harddwch naturiol, er y bydd hefyd yn briodol i ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Yn ogystal, mae dyletswydd statudol i roi ystyriaeth i bwrpasau'r AHNE. Mae'r darpariaethau hyn yn berthnasol er gwaetha'r ffaith fod y safle tu allan i'r AHNE. Mae Ymgynghorydd Tirwedd y cyngor wedi dweud na fyddai unrhyw effaith ar harddwch yr AHNE. O ganlyniad i hynny, ystyrir, mewn termau polisi, y byddai'r datblygiad yn diogelu'r AHNE. O safbwynt y Cynllun Rheoli AHNE, mae effaith y cynnig ar yr AHNE wedi cael ei asesu yn unol â'r cynllun gan Ymgynghorydd Tirwedd y cyngor, yn ogystal, ystyrir y bydd y gwaith plannu cynhenid i'r gorllewin ar hyd y nant yn gwella golygfeydd o'r AHNE yn ogystal â darparu gwelliannau ecolegol sydd yn cyd-fynd â pholisïau yn y Cynllun Rheoli AHNE.

Gellir sicrhau'r ystyriaethau bioamrywiaeth a ddisgrifir gan Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor drwy amodau cynllunio mewn perthynas â gofynion tirlunio, gellir delio gyda materion eraill drwy roi cyngor ac mae darpariaethau cyfreithiol ar wahân i ddiogelu adar yn nythu. Bydd y gwaith tirlunio arfaethedig fel rhan o'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith gadarnhaol ar fioamrywiaeth ac yn cyd-fynd â dyletswyddau'r cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd fel y disgrifiwyd yn sylwadau'r Ymgynghorydd Ecoleg ac Amgylchedd.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar y sail bod y system ddraenio dŵr budr yn cael ei gorlwytho ac yn llifo'n ôl i'r ffrwd yn ystod glaw trwm. Mae'r ymgeisydd yn cynnig y bydd system draenio dŵr budr o'r datblygiad yn cael ei gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac nid yw Dŵr Cymru wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i hyn.

Ymdrinnir â dŵr wyneb gyda ffosydd cerrig lleol y bydd rhaid eu hadeiladu a'u rheoleiddio yn unol â gofynion Rheoli Adeiladu. Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn honni bod y cais ar orlifdir a bod y nant gerllaw wedi gorlifo ar sawl achlysur yn ystod y blynyddoedd diwethaf. O dan ddarpariaethau TAN

15 nid yw’r datblygiad arfaethedig o fewn gorlifdir. Yn ogystal, ymgynghorwyd â CNC ac maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad ar sail llifogydd fel y manylir yn eu hymateb i’r ymgynghoriad. Mae Peiriannydd Draenio’r cyngor, fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol, hefyd wedi cadarnhau bod adroddiadau am lifogydd yn y cyffiniau yn y gorffennol wedi cael eu hymchwilio ond gwelwyd bod hynny wedi’i achosi gan lystyfiant yn y nant, a deallir mai cyfrifoldeb y perchennog glannau afon yw ei glirio. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol o'r ystyriaethau hyn ac mae wedi cadarnhau y bydd y materion a gadwyd yn ôl yn eu hystyried.

Casgliad

Fel yr esboniwyd ym mhrif gorff yr adroddiad, rhoddwyd sylw boddhaol i’r rhesymau blaenorol am wrthod ceisiadau ar y safle. Y ffactor allweddol yw’r rhyngwelededd sydd ar gael yn y fynedfa i gerbydau gyda’r briffordd gyhoeddus. Rhoddwyd sylw i hyn drwy ddarlunio’r lleiniau gwelededd 2.4 metr yn ôl o’r arwydd “ildiwch” neu ymyl orllewinol y gilfan o flaen y fynedfa sydd wedyn yn darparu’r gwelededd angenrheidiol yn y ddau gyfeiriad ac mae’r awdurdod priffyrdd yn fodlon â hynny.

O gymryd yr holl ystyriaethau perthnasol i ystyriaeth, yn cynnwys sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn amodol ar gytundebau cyfreithiol yn ei gwneud yn ofynnol i roi’r gorau i ddefnyddio’r garafán bresennol a’i symud oddi ar y safle, ynghyd â’r amodau cynllunio a restrir.

O safbwynt Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru fwy cydnerth a chydlynol o ran y buddion economaidd fydd yn deillio o ganlyniad i adeiladu’r annedd a chwrdd ag anghenion tai’r gymuned, ond na fyddai ffurf annerbyniol y datblygiad yn cyd-fynd â’r nod o geisio creu cymunedau cydlynol.

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn sylwadau gan ymgyngoreion sydd heb ymateb, bod caniatâd cynllunio’n cael ei gymeradwyo yn amodol ar gwblhau’r cytundeb cyfreithiol ac amodau cynllunio.

Cytundeb Cyfreithiol – Yn ei gwneud yn ofynnol i roi’r gorau i ddefnyddio’r garafán statig bresennol a’i symud oddi ar y safle.

(01) Bydd manylion yr ymddangosiad, tirlunio (i gynnwys y tirlunio cynhenid arfaethedig ar y tir a amlinellwyd mewn glas yn y cynllun lleoliad) "cynllun tirlunio" a graddfa (a elwir yn “y materion wrth gefn” o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â’r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae’r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(02) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i’r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo’r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi’r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni’r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo’r materion wrth gefn yn cael ei wneud i’r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi’r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni’r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Rhaid y materion wrth gefn **i gael ei gyflwyno o dan amod (01) a'r datblygiad a ganiateir yma gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.**

Cynllun Lleoliad 2581:18:1a
Cynllun Safle Presennol 2582:18:2
Cynllun Safle Arfaethedig 2581:18:3e

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

(05) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(06) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd 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 i ac o'r safle.
(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 ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(07) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(08) Os bydd unrhyw goeden y bwriedir ei phlannu fel rhan o'r cynllun tirlunio neu unrhyw goeden a blennir yn ei lle, o fewn cyfnod o 5 mlynedd yn cael ei symud, ei chodi, ei dinistrio neu'n marw neu, ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, yn dioddef difrod neu nam difrifol, bydd coeden arall o faint a rhywogaeth debyg i'r un â blannwyd yn wreiddiol yn cael ei phlannu yn yr un lle yn ystod y tymor plannu nesaf yn union wedi i'r goeden honno farw/gael ei symud/ei dinistrio.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(09) Ni cychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am lefelau cyfredol y ddaear a lefelau gorffenedig arfaethedig y ddaear a'r lloriau wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(10) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw, eu heithrio drwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol a deiliaid tai cyfagos.

(11) Bydd llechi naturiol o liw unffurf yn cael eu defnyddio fel deunydd toi ar gyfer yr adeilad arfaethedig.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

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.

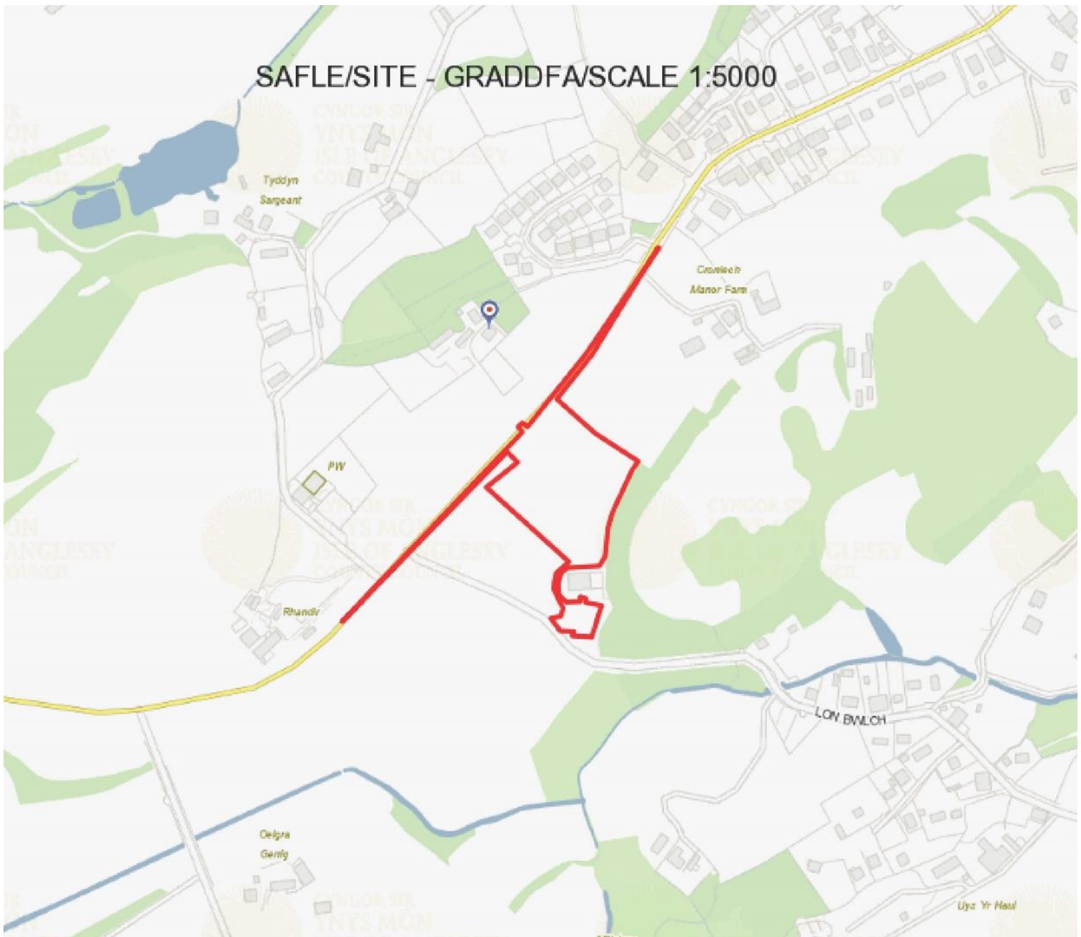
Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2019 **12.2**

Rhif y Cais: 30C225K/ECON

Ymgeisydd: York Design & Construction Ltd.

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfadeiladau hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl yn / Outline application for the siting of 25 holiday chalets together with leisure complex and associated access roads with some matters reserved at

Lleoliad: Treetops Country Club, Tyn Y Gongl



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Aelodau Lleol – Y Cynghorydd Ieuan Williams ac Margaret Murley Roberts wedi gwneud gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio at y pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu.

Y Cynnig a’r Safle

Mae’r cais wedi’i gyflwyno ar ffurf amlinellol ar gyfer lleoli 25 caban gwyliau ynghyd â chodi cyfadeilad hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig gyda rhai materion wedi’u cadw’n ôl ym Mharc Gwledig Treetops, Tyn y Gongl Mae manylion am y fynedfa arfaethedig, y tirlunio a’r gosodiad wedi eu cynnwys fel rhan o’r cais.

Mae safle’r cais yn mesur tua 1.2 hectar. Mae barn sgrinio yn cael ei hystyried gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar hyn o bryd. Mae safle’r cais yn llain o dir sydd wedi’i lleoli i’r dwyrain o briffordd y B5108. Ar hyn o bryd, mae modd cael mynediad i’r safle o’r de drwy fynedfa sydd eisoes yn bodoli. Mae mynedfa newydd yn cael ei hargymell i’r gogledd o’r safle, yn uniongyrchol i briffordd y B5108.

Mae gan safle’r cais dŷ clwb yn rhan deheuol y safle nad yw wedi cael ei ddefnyddio ers nifer o flynyddoedd. Mae cais i godi’r cabanau gwyliau yng ngogledd y safle tra cynigir codi’r adeilad hamdden yn rhan deheuol y safle. Mae cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais sy’n taenu ar draws safle’r cais a thir arall sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd.

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 yr eiddo cyfagos, amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
Polisi TWR 4: Deiliadaeth Gwyliau
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
CADW Welsh Historic Monuments	Ni fyddai’r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw Henebion cyfagos.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Argymell amodau er mwyn sicrhau bod y cynllun tirlunio arfaethedig yn cael ei weithredu ac yn dilyn

	hynny ei fod yn cael ei reoli yn unol â’r cynllun sydd wedi’i gymeradwyo.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Angen mwy o fanylion am warediad dŵr wyneb.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cais wedi’i gyfeirio i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gyfer ei benderfynu.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Y prif bolisi CDLlC perthnasol i’r datblygiad arfaethedig yw TWR3. Bydd derbynioldeb y datblygiad o dan sylw yn dibynnu ar a yw’n cyd-fynd â’r meini prawf sydd wedi’i restru.
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Codwyd pryderon mewn perthynas â thraffig, diogelwch y briffordd a gor-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i’r datblygiad arfaethedig.
Cynghorydd Ieuan Williams	Wedi ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer ei benderfynu. Pryderon wedi eu codi mewn perthynas â’r effaith ar y tirlun, gor-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal, diogelwch traffig a’r briffordd.
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatâd amodol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bydd y cynllun tirlunio arfaethedig yn creu gwelliannau o safbwynt bioamrywiaeth.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatâd amodol yn cael ei argymell. Fodd bynnag, nid yw’r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â’r gofyniad mewn perthynas â phellteroedd gwahanu sydd yn Neddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim Ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Caniatâd Amodol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymell Caniatâd Amodol

Derbyniodd y cais dri math o gyhoeddusrwydd sef drwy osod rhybudd ger y safle, anfon llythyrau personol at berchnogion / deiliaid eiddo cyfagos a drwy osod hysbyseb yn y wasg lleol. Cafodd y broses gyhoeddusrwydd ei chyflawni ar ddau achlysur gwahanol yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 08/02/2019. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, roedd pymtheg o sylwadau wedi eu derbyn yn yr adran. Mae’r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Mae’r cais yn hyrwyddo ffordd actif o fyw / gweithgareddau hamdden / llesiant.
- Mae safle’r cais ar hyn o bryd yn ddolur llygad ar y tirlun a bydd yn cael effaith andwyol ar amwynderau preswyl yr eiddo cyfagos.
- Byddai’r cais yn gwella ac yn hyrwyddo’r iaith Gymraeg.
- Mae’r cais yn welliant o gymharu â’r sefyllfa draffig bresennol.
- Byddai’r cais yn creu nifer o swyddi newydd.
- Ni fydd unrhyw gyfadeilad o’r fath yn yr ardal yn sicrhau buddion economaidd.

• Mae’r tirlun ychwanegol yn bositif ac yn sicrhau buddion o ran bioamrywiaeth.
• Byddai gwaith tirlunio yn y safle yn golygu na fyddai’r sŵn a fyddai’n cael ei greu gan y defnydd y bwriedir ei wneud o’r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar eiddo cyfagos.
• Byddai’r datblygiad arfaethedig yn newid cymeriad yr ardal ac yn cael effaith negyddol ar yr ardal.
• Pryderon o ran cynnydd yn y sŵn.
• Pryderon o ran mwy o draffig a diogelwch y briffordd.
• Pryderon am ddŵr wyneb a’r system garthffosiaeth.
• Pryderon y byddai gan y datblygiad arfaethedig amod preswylio 12 mis.

Mewn ymateb i’r pryderon a godwyd, mae’r Cyngor yn ymateb fel a ganlyn:

• Ystyrir y cabanau gwyliau arfaethedig yn rhai o safon uchel. Cynigir tirlunio hefyd a fyddai’n sicrhau na fyddai’r datblygiad allan o gymeriad ac yn cael effaith negyddol.
• O ystyried y pellteroedd o’r eiddo cyfagos ynghyd â’r mesurau lliniaru presennol a’r rhai sy’n cael eu hargymell h.y. tirlunio, ni ystyrir y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar amwynder eiddo preswyl cyfagos.
• Mae’r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â’r cais gydag amodau. Mae prawf mandylledd wedi cael ei gynnal er mwyn dangos fod cyflwr y tir yn addas ar gyfer ffosydd cerrig dŵr wyneb. Mae’r Awdurdod yn asesu prawf mandylledd ar hyn o bryd.
• Bydd amodau’n cael eu gosod er mwyn sicrhau mai at i bwrpas llety gwyliau y defnyddir yr unedau.

Yn ogystal, mae proses ymgynghori gyhoeddus statudol wedi ei chynnal ac mae adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi’i gyflwyno fel rhan o’r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C225: Estyniad i'r clwb ynghyd â chodi byngalo i'r gofalwr yn / Extension to existing club together with erection of a steward's bungalow at Sportsfield, Benllech. – Gwaredu'n Derfynol 09/12/2007
30C225A: Estyniadau i greu fflat i Stiward y Clwb, bowlio deg, rinc sglefrio, ystafelloedd ffitrwydd, cawodydd, llecyn lluniaeth, ystafell snwcer ac estyniad i'r ystafell clwb yn / Extensions to form Club Steward's flat, ten pin bowling, skating rink, fitness and shower rooms, refreshment area, snooker room and club room extension at the Sports Club, Bwlch. - Caniatau – 10/09/1991
30C225B: Cais am ganiatâd dros dro i gynnal 35 sêl cist ceir rhwng 1 Mai a 30 Medi ar dir / Application for temporary permission to hold 35 car boot sales between 1 May and 30 September on land at Tree Tops Country Club, Bwlch, Benllech. Caniatau – 15/03/1999
30C225C: Cais am ganiatâd i ddal 35 sêl cist car rhwng 1af o Fai a 30fed o Fedi bob blwyddyn ynghyd a cadw newidiadau i'r fynedfa bresennol yn / Application for permission to hold 35 car boot sales between 1st May and 30th September in each year together with the retention of the alterations to the existing access at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau– 16/07/2004
30C225D: Cais i ofyn am ganiatad i gynnal 35 sel cist car rhwng 1af i Fai a 30ain o Fedi pob blwyddyn ar dir yn / Application for permission to hold 35 carboot sales between 1st May and 30th September in each year on land at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau – 09/06/2005
30C225E/ECON: Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig i godi estyniad i ddarparu cyfleusterau hamdden ychwanegol ac annedd rheolwr gafodd eu caniatáu dan gais rhif 30C225A yn / Full application for the amended plans for proposed extension to provide additional leisure facilities and manager's flat previously approved under ref 30C225A at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau– 24/07/2006
30C225F: Codi balconi ynghyd â darparu man chwarae i blant yn / Construction of a balcony and provision of children's play area at Treetops Country Club, Benllech. Caniatau– 24/05/2007
30C225G: Cais i ddiwygio amod rhifau (02) ac (04), a dileu amod (07) oddi ar gais rhif 30C225D yn / Application for variation of condition (02) and (04), and deletion of condition (07) of application ref 30C225D at Treetops Country Club, Bwlch. Gwaredu'n Derfynol – 16/04/2010
30C225H/AD: Codi 50 hysbysffwrdd o amgylch y cae rygbi yn / Erection of 50 advertisement boards around the rugby field at Treetops, Bwlch. Caniatau – 01/02/2012
30C225J - Cais llawn ar gyfer gwaith dymchwel rhannol i'r strwythur presennol ynghyd â gwaith altro ac ehangu sy’n cynnwys ymestyn y balconi presennol yn / Full application for the part demolition of the

existing structure together with alterations and extensions which includes extending the existing balcony at Treetops Country Club, Tynygongl. Caniatau 5/12/2017.
SCR/2019/8 - Barn sgrinio ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfadeiladau hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig yn / Screening opinion for the siting of 25 holiday chalets together with leisure complex and associated access roads at Treetops, Benllech - Heb yw Benderfynu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais amlinellol ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfadeilad hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig. Mae manylion mynediad, tirlunio a gosodiad wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais. Mae cynlluniau dangosol wedi eu cyflwyno mewn perthynas ag edrychiad a maint y cabanau a'r cyfadeilad hamdden arfaethedig.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 11 o unedau dwy ystafell wely (cyfyngiad uchaf o 8.4 metr x 9.4 metr a 3.65 metr o uchder) a 14 o unedau tair ystafell wely (11.5 metr x 12.5 metr a 3.65 metr o uchder). Ystyrir bod yr unedau arfaethedig yn cyd-fynd â'r diffiniad o gaban gwyliau fel y nodir ym mholisi TWR3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Bydd y cyfadeilad hamdden wedi'i leoli yn rhan ddeheuol y safle yna agos at y fynedfa a'r tŷ clwb presennol. Y maint mwyaf a gynigir yw 34.6 metr x 19.2 metr ac uchafswm uchder o 4.2 metr. Bydd y Cyfadeilad Hamdden yn cynnwys campfa, pwll nofio a chyfleusterau spa.

Mae cynllun tirlunio yn cael ei argymell fel rhan o'r cais sy'n cynnwys plannu rhwng yr unedau ynghyd â phlannu coetiroedd o amgylch ffin y safle. Bydd hyn yn ychwanegu at y coed aeddfed presennol sy'n amgylchynu'r rhan fwyaf o'r safle.

Ers cyflwyno'r cais am y gtro cyntaf, mae gosodiad y safle wedi'i amnewid ac mae cynllun tirlunio ychwanegol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

Ystyriaethau Polisi:

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffin datblygu a ddiffinnir. Mae'r safle hefyd wedi'i leoli y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a'r Ardal Tirwedd Arbennig (ATA).

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 newydd i garafanau statig (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd sialé gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau statig, sialé neu lety gwersylla amgen parhaol, ond dim ond os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol:

i. Y gellir dangos nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol.

Er mwyn penderfynu a fyddai'r cais yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau statig neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol cyfeirir at Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd Tirlun Ynys Môn (Mawrth 2014). O fewn yr astudiaeth mae pob Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) wedi ei hasesu er mwyn darparu arweiniad mewn perthynas â sensitifrwydd y tirlun ac asesu'r capasiti ar gyfer datblygiadau carafanau / sialé pellach; mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli o fewn LCA 9 (Traeth Coch).

Mewn perthynas â'r ATA hwn, mae'r Astudiaeth yn nodi fod y capasiti dangosol cyffredinol yn LCA9 "Y tu allan i'r AHNE a'r ATA fe ystyrir bod peth capasiti ar gyfer datblygiadau sydd wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu dylunio yn dda ar raddfa fach, a ddylai gysylltu'n dda â'r amgylchedd adeiledig presennol /

gorchudd tir dinesig". Mae'r astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhai 11-25 uned.

Er bod tabl 2.11 (Teipoleg Datblygiadau Carafanau Sefydlog / Sialé) Astudiaeth Sensitifrwydd Tirlun Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (Mawrth 2014) yn dynodi y byddai cynllun o tua 10 uned gwyliau yn fwy derbyniol ar safle maint 1 hectar, dim ond bras amcan yw hyn.

Yn dilyn asesu cyd-destun y safle, y gosodiad diwygiedig ynghyd ag arsylwadau'r adran Amgylchedd Adeiledig, nad ydynt yn codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cais, ystyrir bod 25 o unedau yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

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'u unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Mae arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol yn nodi y gall effaith cais datblygu ar fywyd gwyllt neu dirlun fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys. Diffinnir lleoliad anymwthiol yn y CDLlC fel un sydd wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion y tirlun presennol a/neu lle gellir cymathu unedau yn rhwydd i'r tirlun heb yr angen am ormod o nodweddion nad ydynt yn rhai naturiol.

Mae cynlluniau dangosol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, sy'n awgrymu fod dyluniad yr unedau sialé a'r cyfadeilad hamdden arfaethedig o ansawdd uchel.

Mae'r safle yn rhan o gae chwarae/hamdden ger y B5108 ac mae'n weladwy i gerddwyr a cherbydau o'r B5108 a Lôn Bwlch. Mae'r safle yn cefnu ar ran o goetir cyll yn bennaf sydd â llethr i fyny tua'r dwyrain ac sy'n amgylchynu'r safle o'r agwedd hon. Mae rhai coed collddail o fathau cymysg ar y B5108 ac mae llinell o gonifferau ar Lôn Bwlch. Mae'r conifferau yn anghydnaws â'r coed collddail a'r coetiroedd lleol, yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf ac ychydig iawn o sgrinio lefel isel a ddarperir ganddynt.

Yn dilyn cyflwyno cynllun tirlunio a fydd yn cynorthwyo ymhellach i liniaru'r datblygiad, ystyrir y bydd y datblygiad yn anymwthiol o fewn ei leoliad ac nad yw'n cael niwed sylweddol ar ansawdd gweledol y tirlun.

Nid yw'r swyddog tirwedd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac roedd o'r farn bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion PCYFF4, TWR3 ac AMG3 o'r CDLlC.

iii. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Mae Rhan 3 o bolisi TRA1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant yn nodi y bydd ceisiadau ar gyfer datblygiadau ar raddfa fawr neu ddatblygiadau mewn ardaloedd sensitif sy'n cynyddu'n sylweddol y nifer o deithiau a wneir gan gerbydau preifat yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cynnwys mesurau fel rhan o Asesiad Cludiant.

Mae arweiniad cynllunio cenedlaethol yn nodi, lle bo hynny'n briodol, y dylid cael medru cael mynediad i ddatblygiadau newydd gan ddefnyddio ffyrdd amrywiol o gludiant. Mae paragraff 4.7.7 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi, mewn ardaloedd gwledig, y dylai'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd gael eu lleoli yn neu ger aneddiadau sy'n hygyrch i ddulliau teithio gwahanol i geir o gymharu â'r ardal wledig yn ei chyfanrwydd.

Mae paragraff 3.15 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Cludiant, yn nodi y dylai cynigion ar gyfer datblygiadau twristiaeth, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig, sicrhau bod modd cael mynediad iddynt drwy wahanol ddewisiadau o ffyrdd o deithio er mwyn osgoi'r angen i deithio â char, ac, mewn ardaloedd gwledig mae angen i ddiffyg mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus gael ei gydbwyso yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

Mae paragraff 3.11 yn nodi y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd gan gydbwyso'r angen i gefnogi'r economi wledig tra'n cynnal ac yn ehangu ansawdd amgylcheddol, diwylliannol a chymdeithasol ardaloedd gwledig. Mae datblygu cynaliadwy wrth wraidd y CDLlC felly mae angen rhoi ystyriaeth i a yw'r datblygiad hwn yn ymgorffori'r egwyddorion o ddatblygiad cynaliadwy o ystyried ei leoliad, graddfa a diffyg cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus.

Mae safle'r cais tua 5 metr o Tyn y Gongl (ar y B5108 sydd â phafin ar ochr arall y ffordd) a 250 metr o Bwlch.

Mae'r safle wedi'i leoli ger priffordd y B5108. Mae mynedfa newydd i'r safle yn cael ei hargymell yn rhan orllewinol y safle, yn arwain o'r briffordd.

Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, wedi'i leoli yn agos at y Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol a chysylltiadau cludiant cyhoeddus presennol. Mae dau safle bws wedi eu lleoli ger y safle.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais gan gynnwys y Datganiad Cludiant a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ac maent yn fodlon â'r cais gydag amodau.

Datganiad Iaith Gymraeg:

Mae Polisi PS 5 yn nodi y dylai'r holl geisiadau warchod, cefnogi a hyrwyddo'r defnydd o'r iaith Gymraeg. Mae Polisi PS1 yn darparu fframwaith i ystyried sut mae datblygiadau arfaethedig yn cyflawni hyn. Mae'r polisi yn nodi bod angen i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda unrhyw ddatblygiad adwerthu, diwydiannol neu fasnachol sydd ag ardal o 1,000 metr sgwâr neu fwy, fel sy'n wir am y cais hwn. Yn unol â gofynion y Polisi, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o Ddatganiad Cynllunio'r cais.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi asesu'r ddogfen ac mae'n fodlon bod y risg o'r datblygiad ei hun yn cael effaith negyddol sylweddol ar iaith y gymuned yn isel.

Effaith ar Amwynderau Eiddo Cyfagos:

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynderau'r defnyddwyr tir cyfagos gael ei ystyried yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym mholisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir 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 neu drigolion lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Yr annedd agosaf yw Tyddyn Tudur sydd tua 70 metr i'r gorllewin o'r uned agosaf y bwriedir ei chodi.

Yn dilyn rhoi ystyriaeth ddyledus i'r pellteroedd hyn ynghyd â'r gwaith tirlunio presennol rhwng y tai eraill, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn effeithio ar amwynderau'r anheddau preswyl cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Casgliad

Ystyrir y bydd y cais yn dod â buddion economaidd i'r ardal y gellir eu cefnogi gan bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, yn enwedig TWR3 o'r CDLlC. Ystyrir na fydd dwysáu sylweddol o ran y ddarpariaeth o safleoedd o fewn yr ardaloedd a bod y cais yn un o safon uchel a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sy'n darparu mynediad digonol i rwydwaith y briffordd.

Mae amwynderau'r ardal 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 gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae ystyriaethau perthnasol amrywiol wedi eu hystyried a'u hasesu gan Swyddogion arbenigol yr Awdurdod ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ar yr amod y cynhelir prawf mandylledd boddhaol (sy'n cael ei ystyried gan yr Awdurdod ar hyn o bryd) ac amodau amrywiol. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu'r cais.

Argymhelliad

(01) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd manylion yr edrychiad a'r raddfa, (y cyfeirir atynt o hyn allan fel "y materion a gadwyd yn ôl") yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael eu cadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau a bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(03) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys ar ffurf y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â chais o'r fath oni bai eu nod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth o amodau'r caniatâd cynllunio hwn.
Cynllun Lleoliad - 2492:17:1c
Cynllun Llain Galed arfaethedig gyda Draenio - 2492:17:15d
Cynigion Tirlun Meddal Datblygiad Cabanau Gwyliau Arfaethedig – 09/105/03 v1.1
Cynllun Safle Arfaethedig yn cynnwys Draenio - 2492:17:3m
Storfeydd Bin ac Ailgylchu Arfaethedig - 2492:17:16

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

(04) Bydd yr unedau yn cael eu defnyddio at ddibenion llety gwyliau yn unig ac ni fyddant ar unrhyw adeg yn cael ei defnyddio fel eiddo parhaol.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(05) 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 sicrhau bod y wybodaeth honno ar gael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 14 diwrnod o dderbyn cais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion am lefelau presennol y ddaear a lefelau gorffenedig y ddaear a'r llawr wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi eu cadarnhau ganddynt yn ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau ffurf boddhaol o ddatblygiad.

(07) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Darluniad Rhif 09/105/03 v1.1 Ark Company yn y tymor plannu cyntaf wedi cwblhau'r datblygiad neu wedi ei ddefnyddio am y tro cyntaf, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei cynnal hyd gydol oes y datblygiad a

ganiateir yma. Os canfyddir bod unrhyw goed wedi marw, yn marw neu wedi cael difrod neu haint difrifol o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio, yna bydd planhidion o'r un math yn cael eu plannu o fewn 12 mis.

Rheswm: Er budd mwynderau

(08) Bydd cynllun rheoli tirlun, yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd sy'n cael eu tirlunio yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio'r unedau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirlun yn cael ei weithredu yn unol â'r hyn a gymeradwyir.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol

(09) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys yyllu arbrofol, clirio safle nac unrhyw waith arall) yn digwydd tan y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi ei chadarnhau yn ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni, a'r holl waith archeolegol yn cael ei wneud, yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gadarnhau ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rheswm:
1) Er mwyn sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu'n unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig Archeolegwyr (CIfA)

(10) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad gaiff ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y llif hwn yn cael ei wneud yn/i lawr yr afon o siambr archwilio cyfeirnod SH50827601 fel y nodir hynny ar y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosydd sydd ynghlwm wrth y rhybudd hwn o benderfyniad.

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

(11) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'l hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd (rhif cyfeirnod 2492:17:3m) cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiteir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'l chadw'n rhydd o rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

(12) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu ag ymlediadau 2.4 metr wrth 215 metr ar bob ochr. O fewn y llinellau drychiadau gwelededd ni fydd unrhyw beth uwch na 1 metr uwchben lefel y briffordd gyfagos yn cael ei chaniatau ar unrhyw adeg.

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

(13) Bydd rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y Briffordd Sirol, gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithredu'n llawn cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd

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

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

(15) Ni chaniateir cychwyn unrhyw ddatblygiad hyd nes caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRhTA) ei gyflwyno i'r ACLl a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r CRhTA gynnwys;
Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr ac ymwelwyr i'r safle
Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
Oriau a dyddiau gweithredu a sut y bydd cerbydau adeiladu a danfon yn cael eu rheoli a'u gweithredu.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(16) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn ar gyfer y lleoliad a manyleb adeiladu llwybr troed newydd i gerddwyr ar hyd y briffordd gyhoeddus o safle'r cais i'r safle bws presennol wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi eu cymeradwyo ganddynt. Rhaid cwblhau'r llwybr troed yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(17) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan bod cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system ddraenio wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi eu cymeradwyo ganddynt. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw yn dangos sut mae ei weithrediad wedi ei ddiogelu am oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(18) Bydd y cyfleusterau parcio'n cael eu cwblhau yn mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a'u cadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(19) Bydd rhaid gwneud y gwaith adeiladu rhwng 08:00 a 18:00 dydd Llun i ddydd Gwener ac 08:00 – 13:00 ar ddydd Sadwrn yn unig. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul neu ar Wyliau'r Banc.

Rheswm: Er lles mwynderau

(20) 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.

• 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: Gwarchod mwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

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.

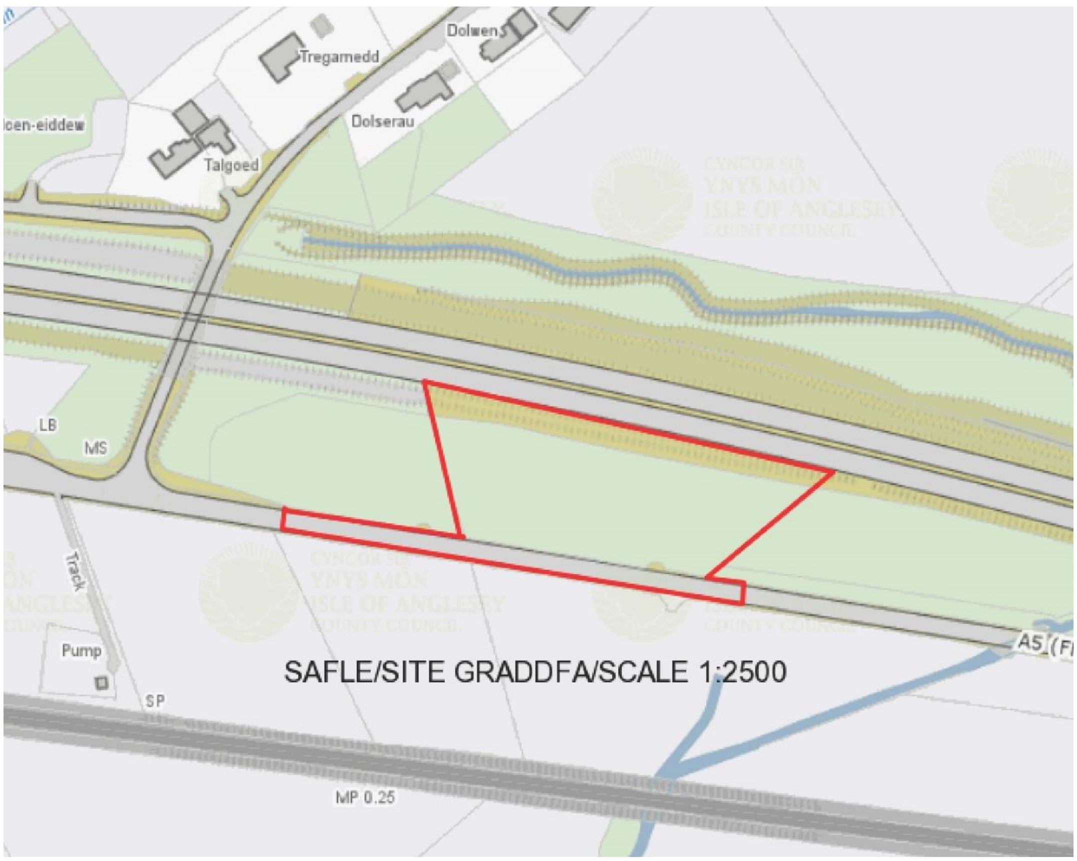
Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2019 **12.3**

Rhif y Cais: DIS/2019/18

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais i ryddhau amod (04) (darparu datganiad a chynllun sy'n dangos dull clir a chadarn sy'n lliniaru'r risg posibl o gerbydau'n aros ar y briffordd gyhoeddus i rywun ddod i agor y gatiau) o ganiatâd cynllunio 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 / Application to discharge condition (04) (statement and accompanying plan which demonstrates a clear and robust method that mitigates the potential risk of vehicles waiting on the public highway for someone to come to open the gates) of planning permission 41LPA1041/FR/TR/CC full application for the change of use of agricultural land for use as a temporary stopping place (10 spaces) for Gypsies and Travellers, formation of a new vehicular access, the formation of a new pedestrian access and pavement together with associated development on land East of

Lleoliad: Cyffordd Star Crossroad, Star



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i’r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i’r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai’r Cyngor yw perchennog y tir.

Y Cynnig a’r Safle

Cais yw hwn i ryddhau amod (04) (datganiad a chynllun cysylltiedig sy’n dangos dull clir a chadarn sy’n lliniaru’n erbyn y risg o gerbydau’n gorfod aros ar y briffordd gyhoeddus i rhywun ddod i agor y giatiau) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddiaeth fel lle stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa newydd i gerbydau, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i’r Dwyrain o Groesffordd Star, Star

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda’r cais yw a ydyw’r wybodaeth a gyflwynwyd yn bodloni gofynion yr amod ac a fedrir ei ryddhau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 19: Safleoedd ar Gyfer Lleiniau Parhaol neu Deithiol neu Dros Dro i Sipsiwn a Theithwyr

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae’r Awdurdod Priffydd wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda’r cais cynllunio’n dderbyniol ac y gellir rhyddhau’r amod.

Nid oes unrhyw ofyniad i hysbysu perchenogion eiddo cyfagos am y math yma o gais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

41LPA1041/FR/TR/CC - Development By County Council - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i’w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, addasiadau i’r fynedfa gerbydau bresennol, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar - Star Crossroad, Star

41LPA1041A/FR/TR/SCR/CC - Screening Opinion - Barn sgrinio ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig - Star Crossroad, Star

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cymeradwywyd cais cynllunio cyfeirnod 41LPA1041/FR/TR/CC ar 10/10/18 ar gyfer newid defnydd tir amaethyddiaeth fel lle stopio dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o Groesffordd Star, Star.

Dywed amod (04) o'r caniatâd cynllunio:-

' Serch y wybodaeth a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yma, bydd yr ymgeisydd yn darparu datganiad a chynllun cysylltiedig sy'n dangos dull clir a chadarn sy'n lliniaru yn erbyn y risg y bydd cerbydau o bosib yn gorfod aros ar y briffordd gyhoeddus i rhywun ddod i agor y giatiau. Bydd y datganiad hwn a'r cynllun yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo cyn y cychwynnir ar y gwaith o ddatblygu'r safle.

'Ystyriwyd ei bod yn angenrheidiol cynnwys yr amod hwn er mwyn osgoi unrhyw effeithiau andwyol ar weithrediad diogel y briffordd gyhoeddus ac er budd diogelwch cerddwyr a cherbydau.'

Mae Cynllun Rheoli Safle wedi cael ei dderbyn gyda'r cais cynllunio yn amlinellu'r egwyddorion bras ar gyfer rheoli a gweithredu'r safle arfaethedig. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol.

Casgliad

Ystyrir bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion amod (04) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 41LPA1041/FR/TR/CC.

Argymhelliad

Rhyddhau Amod (04) o gais cynllunio cyfeirnod 41LPA1041/FR/TR/CC.

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.

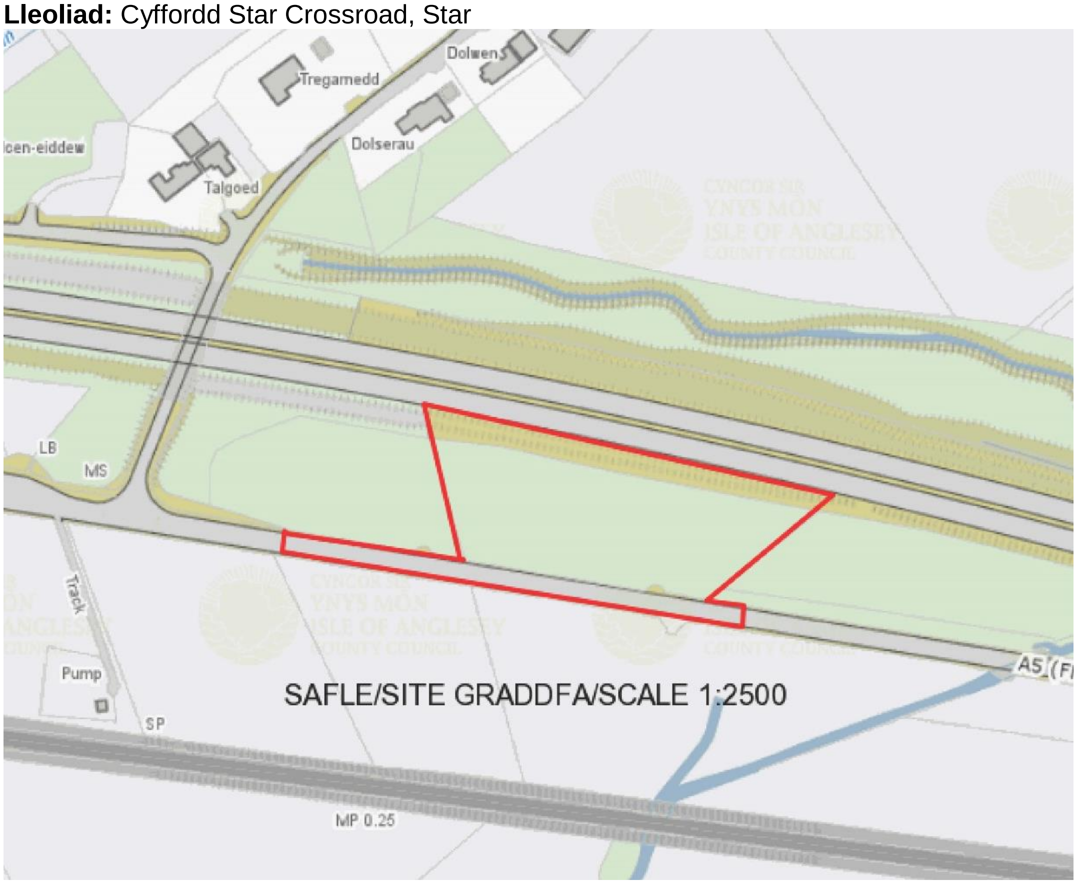
Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2019 **12.4**

Rhif y Cais: DIS/2019/19

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais i ryddhau amod (15) (darparu cynlluniau a ddiweddarwyd sy'n dangos ardal(oedd) a ddiffinnir yn gadarn o blannu newydd ar gyfer llwyni a glaswelltir. At hyn, bydd yr ardaloedd o lwyni bytholwyrdd arfaethedig yn cael eu plannu yn lle hynny â chelyn a/neu ffawydd fel dewis arall gyda dail llydan sy'n agosach at ystyriaethau ecolegol brodorol) o ganiatâd cynllunio 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 / Application to discharge condition (15) (updated plans which indicate firmly defined area(s) of new planting for both hedges and grassland. Furthermore the areas of proposed evergreen hedge be instead planted with holly and/or beech as a broadleaved alternative closer to native ecology considerations) of planning permission 41LPA1041/FR/TR/CC full application for the change of use of agricultural land for use as a temporary stopping place (10 spaces) for Gypsies and Travellers, formation of a new vehicular access, the formation of a new pedestrian access and pavement together with associated development on land East of

Lleoliad: Cyffordd Star Crossroad, Star



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ryddhau amod (15) (darparu cynlluniau a ddiweddarwyd sy'n dangos yn glir ardal(oedd) ble y bwriedir plannu gwrychoedd a glaswelltir o'r newydd. At hyn, bydd coed celyn ac / neu goed ffawydd yn cael eu plannu'n lle'r gwrychyn bytholrwydd arfaethedig oherwydd maent yn rhywogaethau llydan-ddail sy'n cydymffurfio'n agosach ag ystyriaethau ecolegol brodorol) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC, sef 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.

Mater(ion) Allweddol

Elfen allweddol y cais yw a ydyw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn bodloni gofynion yr amod ac a fedrir ei ryddhau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 19: Safleoedd ar Gyfer Lleiniau Parhaol neu Deithiol neu Dros Dro i Sipsiwn a Theithwyr

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Dim rheidrwydd i hysbysu deiliaid eiddo cyfagos am gais o'r math yma.

Hanes Cynllunio Perthnasol

41LPA1041/FR/TR/CC - Development By County Council - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar - Star Crossroad, Star - Caniatau 10/10/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cafodd cais cynllunio cyfeirnod 41LPA1041/FR/TR/CC ei gymeradwyo ar 10/10/18 ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn lle stopio dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyc â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o Groesffordd Star, Star.

Yn ôl amod (15) o'r caniatâd:-

Serch y wybodaeth a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yma, bydd yr ymgeisydd yn darparu cynlluniau wedi'u diweddaru sy'n dangos yn glir yr ardal(oedd) dd(d)iffiniedig ar gyfer plannu gwrychoedd a glaswelltir o'r newydd. Ymhellach, dylai coed celyn ac/neu goed ffawydd gael eu plannu yn lle'r gwrychyn bytholrwydd oherwydd maent yn rhywogaethau llydan-ddail sy'n cydymffurfio'n well ag ystyriaethau ecolegol lleol. Dylai'r awdurdod cynllunio lleol gymeradwyo'r cynllun hwn ar bapur cyn y bydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud ar y safle o ran gweithredu'r cynllun plannu.

Ystyriwyd bod angen cynnwys yr amod hwn er mwyn ychwanegu at ddiddordeb ecolegol y safle a gwarchod mwynderau gweledol a phreswyl.

Mae manylion y gwaith plannu a glaswelltir arfaethedig wedi cael eu cyflwyno a'u dangos ar ddarluniad rhif AGS-CAP-ELS-01-DR-L-1004 P01 ac mae'n cynnwys gwrychyn cynhenid ar y ffin gyda'r lôn ynghyd ag ardal laswelltog wedi'i hatgyfnerthu, glaswellt fydd yn denu nifer o rywogaethau a'r gwaith plannu y bwriedir ei wneud ar y safle er mwynderau.

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac y dylai'r cynigion arwain at enillion o safbwynt bioamrywiaeth. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ecolegydd y gellir rhyddhau'r amod.

Mae Swyddog Tirwedd y Cyngor wedi cadarnhau y byddai cyfuniad o goed celyn a choed ffawydd yn darparu sgrin debyg i'r gwrychyn bytholwyrdd a gynigiwyd yn wreiddiol ac na fydd yn cael unrhyw effaith ar yr asesiadau gweledol a gynhaliwyd yn flaenorol.

Casgliad

Ystyriwyd bod y manylion plannu'n dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion amod (15) cais cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC ac y gellir ei ryddhau.

Argymhelliad

Rhyddhau amod (15) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC mewn perthynas â phlannu gwrychoedd a glaswelltir newydd.

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.

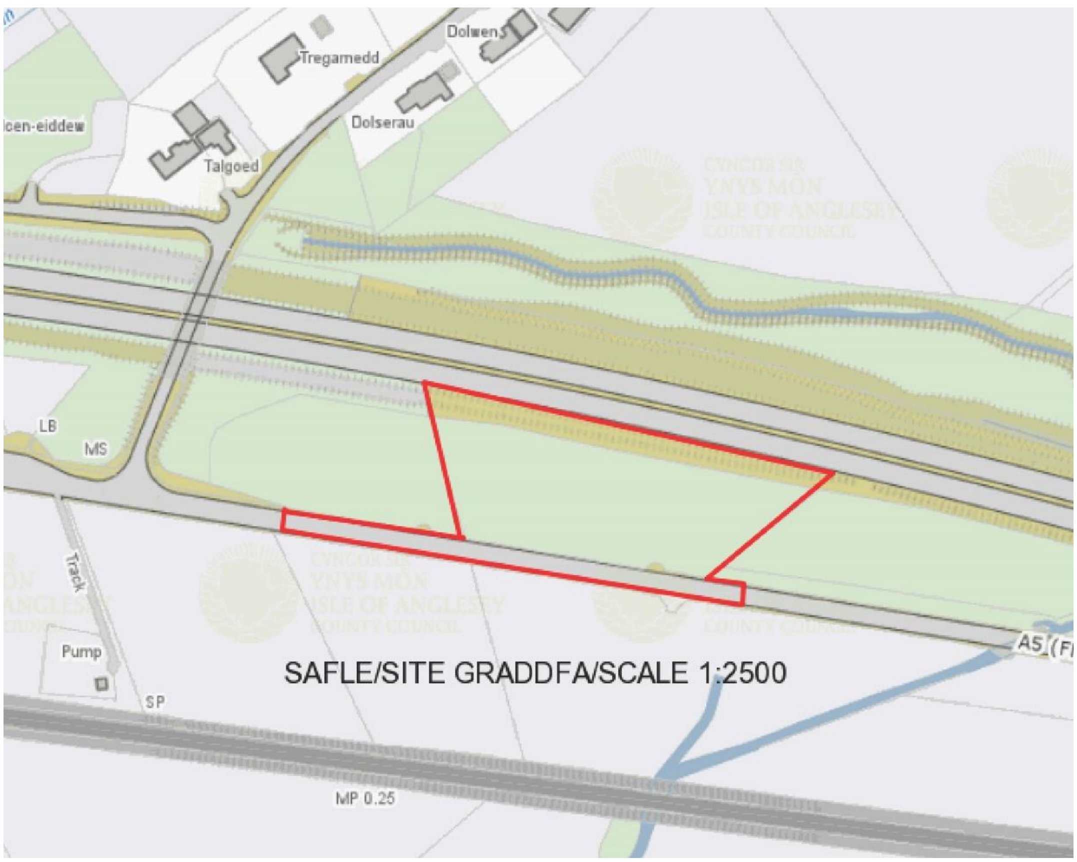
Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2019 **12.5**

Rhif y Cais: DIS/2019/21

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais i ryddhau amod (16) (manylion am raglen o waith archeolegol) o ganiatâd cynllunio 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/ Application to discharge condition (16) (specification for a programme of archaeological work) of planning permission 41LPA1041/FR/TR/CC full application for the change of use of agricultural land for use as a temporary stopping place (10 spaces) for Gypsies and Travellers, formation of a new vehicular access, the formation of a new pedestrian access and pavement together with associated development on land East of

Lleoliad: Cyffordd Star Crossroad, Star



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ryddhau amod (16) (manylion am raglen o waith archeolegol) o ganiatâd cynllunio 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.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda'r cais yw a ydyw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn bodloni gofynion yr amod ac a fedrir ei ryddhau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 19: Safleoedd ar Gyfer Lleiniau Parhaol neu Deithiol neu Dros Dro i Sipsiwn a Theithwyr

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
GCAG / GAPS	Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Maent wedi cadarnhau bod y Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliad ar gyfer gwybodaeth Trosolwg Archeolegol a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol ac y gellir rhyddhau amod (16).

Nid oes unrhyw ofyniad i hysbysu perchenogion eiddo cyfagos am y math yma o gais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

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, addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar - Star Crossroad, Star - Caniatau 10/10/18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cafodd cais cynllunio cyfeirnod 41LPA1041/FR/TR/CC ei gymeradwyo ar 10/10/18 ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn lle stopio dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig i dir i'r Dwyrain o Groesffordd Star, Star.

Yn ôl amod (16):-

‘Ni fydd unrhyw waith datblygu (gan gynnwys stripio uwch-bridd neu waith daear arall) yn cychwyn hyd oni fydd manyleb o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a’i chymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith yn cael ei gyflawni a’r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau mewn modd sy’n cydymffurfio’n llwyr â’r manylion a gymeradwywyd.’

Ystyriwyd bod angen cynnwys yr amod hwn er mwyn gwarchod diddordebau archeolegol lleol.

Mae Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliad ar gyfer Trosolwg Archeolegol wedi cael ei gyflwyno gyda’r ffurflen gais ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau bod y wybodaeth honno’n dderbyniol ac wedi cadarnhau y gellir rhyddhau amod (16) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC.

Casgliad

Ystyrir bod y Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliad ar gyfer Trosolwg Archeolegol a gyflwynwyd gyda’r cais cynllun yn dderbyniol a’i fod yn cwrdd â gofynion amod (16) o gais cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC ac y gellir ei ryddhau.

Argymhelliad

Rhyddhau amod (16) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC sy’n ymwneud â manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol.

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

Rhif y Cais: FPL/2019/13

Ymgeisydd: Mr Idwal Hughes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw aneifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd a adeiladu trac mynediad llain caled ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural shed for the housing of livestock and the storage of machinery and fodder together with the construction of a hard standing access track on land adjacent to

Lleoliad: Mast Teleffon/Telephone Mast, Nebo

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Gwrthod / Refused

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae Aelod Lleol, y Cynghorydd Richard Owain Jones wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored y tu allan i Nebo ger Mast yr Orsaf Deledu. Mae'r cais yn un i godi sied amaethyddol ar gyfer anifeiliaid ac ar gyfer storio peiriannau a bwyd anifeiliaid ynghyd â chreu trac mynediad.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol i'w ystyried yw a oes digon o gyfiawnhad dros godi'r sied arfaethedig i ddibenion amaethyddol ac effaith weledol y sied.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Yn gofyn i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ei benderfynu.
Cyngor Cymuned Llaneilian Community Council	Pryderon ynghylch lleoliad y sied arfaethedig a'i heffaith ar yr AHNE.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim cyfle clir i integreiddio'r datblygiad i'r safle fel sy'n ofynnol dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ystyrir na fedr y safle gymryd ychwaneg o ddatblygiad heb i hynny achosi niwed ychwanegol i'r dirwedd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bydd y gwaith plannu y bwriedir ei wneud yn golygu enillion o safbwynt bioamrywiaeth ac mae hynny i'w groesawu.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Argymell amodau
The Highway Service	Argymell amodau

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; drwy osod rhybudd ger y safle ac anfon llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ar ddau achlysur ar wahân yn dilyn derbyn gwybodaeth bellach a oedd yn newid y disgrifiad o'r cais. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/04/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

24C331B - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw peiriannau amaethyddol ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural shed to store agricultural machinery on land adjacent to - Mast Teleffon/Telephone Mast, Nebo
24C331 - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol ar gyfer cadw aneifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd â chreu trac mynediad ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock and the storage of mac - Mast Teleffon / Telephone Mast, Nebo
24C331A - Full Planning Application - Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol ar gyfer cadw aneifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd â chreu trac mynediad ar dir ger / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock and the storage of mach - Mast Teleffon / Telephone Mast, Nebo

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyfiawnhad:

Cafodd tri chais eu cyflwyno'n flaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol ar y safle. Ac eithrio cais a gynnwys yn ôl, gwrthodwyd y ddau gais arall oherwydd nad oedd cyfiawnhad digonol amdanynt.

Caiff yr egwyddor gyffredinol o ddatblygiadau i ddibenion amaethyddol ei dderbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ar yr amod y gellir cyfiawnhau'r datblygiadau hynny. Mae pa mor dderbyniol yw'r cais arfaethedig felly yn dibynnu ar feini prawf manwl o ran rheoli datblygu. Mae'r adeilad amaethyddol y bwriedir ei godi yn mesur 6 metr (o led) x 9.6 metr (o hyd) a 5.2 metr (i grib y to). Mae'r adeilad hwn yn llai na'r rhai y gofynnwyd amdanynt yn y ceisiadau blaenorol.

Bwriad y sied yw lletya anifeiliaid a storio peiriannau a phorthiant anifeiliaid. Mae'r ymgeisydd yn berchen 2.37 hectar o dir. Nid oes unrhyw dystiolaeth o ddefnydd amaethyddol o'r tir a'r angen am sied o'r maint yma wedi cael ei chyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'n berchen ar unrhyw anifeiliaid ar hyn o bryd, fodd bynnag, mae o angen y sied i letya unrhyw anfeiliaid a fydd ganddo o bosib yn y dyfodol. Yn seiliedig ar yr uchod, ystyrir nad oes unrhyw gyfiawnhad dros godi adeilad amaethyddol yn y lleoliad hwn.

Effaith weledol:

Mae'r safle ddarn o dir amaethyddol mewn lleoliad uchel (oddeutu 160 metr AOD) gyda golygfeydd i'r arfordir. Mae'n dirwedd agored gyda fawr ddim llystyfiant i amgáu caeau a datblygiadau. Mae'r mast telegyfathrebu yn Nebo i'w weld yn amlwg o bell o'r tir a'r priffyrdd cyfagos. Mae datblygiadau adeiledig eraill yn amlwg yn lleol ac oherwydd diffyg noweddion topograffaidd neu dirweddol, nid ydynt yn ymdoddi'n dda iawn i'r dirwedd.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn Ardal Dirwedd Arbennig Mynydd Parys a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyfagos.

Ystyrir bod y safle mewn lleoliad amlwg ac er bod y mastiau sydd gerllaw yn nodweddion amlwg sy'n tynnu sylw, mae'n parhau i fod yn lleoliad sensitig ac mae harddwch naturiol yr ardal yn fwyaf amlwg yn y golygfeydd i gyfeiriad yr arfordir.

Bwriedir gwneud gwaith tirlunio i sgrinio'r fynedfa a'r ardal o gwmpas yr adeilad. Mae hwn yn lleoliad agored a noeth ac mae'r gwaith tirweddu arfaethedig yn annhebygol o sefydlu yma mewn cyfnod o amser rhesymol neu dyfu i uchder a fyddai'n sgrinio'r datblygiad hwn. Yn ychwanegol at hyn, mae lleoliad y safle – serch unrhyw waith dirweddu, yn golygu y byddai'n ddatblygiad anghydnaws na fyddai'n ymdoddi'n dda i'r safle.

O ffyrdd lleol, mae'n debygol y byddai modd gweld y datblygiad fel nodwedd ar y nenlinell yn agos at frig y darn tir hwn ac y byddai'n amharu ar yr olygfa o'r arfordir i'r gogledd. Bydd golygfeydd eraill i gyfeiriad y safle yn dibynnu ar y gwrthychoedd/ffiniau'r ffyrdd a bydd yn llai gweladwy y tu allan i amrediad pellter o 250 metr.

Mwynderau Preswyl:

Oherwydd ei bellter oddi wrth eiddo cyfagos, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos.

Casgliad

Nid oes unrhyw gyfiawnhad wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cynnig hwn i brofi bod yr adeilad fel y'i cynigir yn rhesymol angenrheidiol o ran ei faint, lleoliad a'i ddefnydd mewn perthynas ag unrhyw ddefnydd amaethyddol o'r uned.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn man amlwg ac nid oes unrhyw gyfle clir i integreiddio'r datblygiad hwn i'r safle. Er bod y mast telegyfathrebu a'r isadeiladd ynni yn gostwng gwerth y dirwedd leol ac yn amharu'n weledol ar yr ardal nid ystyrir y gall y safle gymryd mwy o ddatblygiad heb i hynny achosi niwed ychwanegol.

Argymhelliad

(01) Nid yw'r ymgeisydd wedi profi bod yr adeilad fel y'i cynigir yn rhesymol angenrheidiol o ran ei faint, lleoliad a'i ddefnydd mewn perthynas ag unrhyw ddefnydd amaethyddol o'r uned. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i bolisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) a Pholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10.

(02) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad a fyddai'n nodwedd amlwg na fyddai modd ei gyfiawnhau yn y dirwedd ac y câi hynny effaith andwyol ar gymeriad yr ardal a hynny'n groes i bolisïau PCYFF4 ac AMG2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor sydd wedi di gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10.

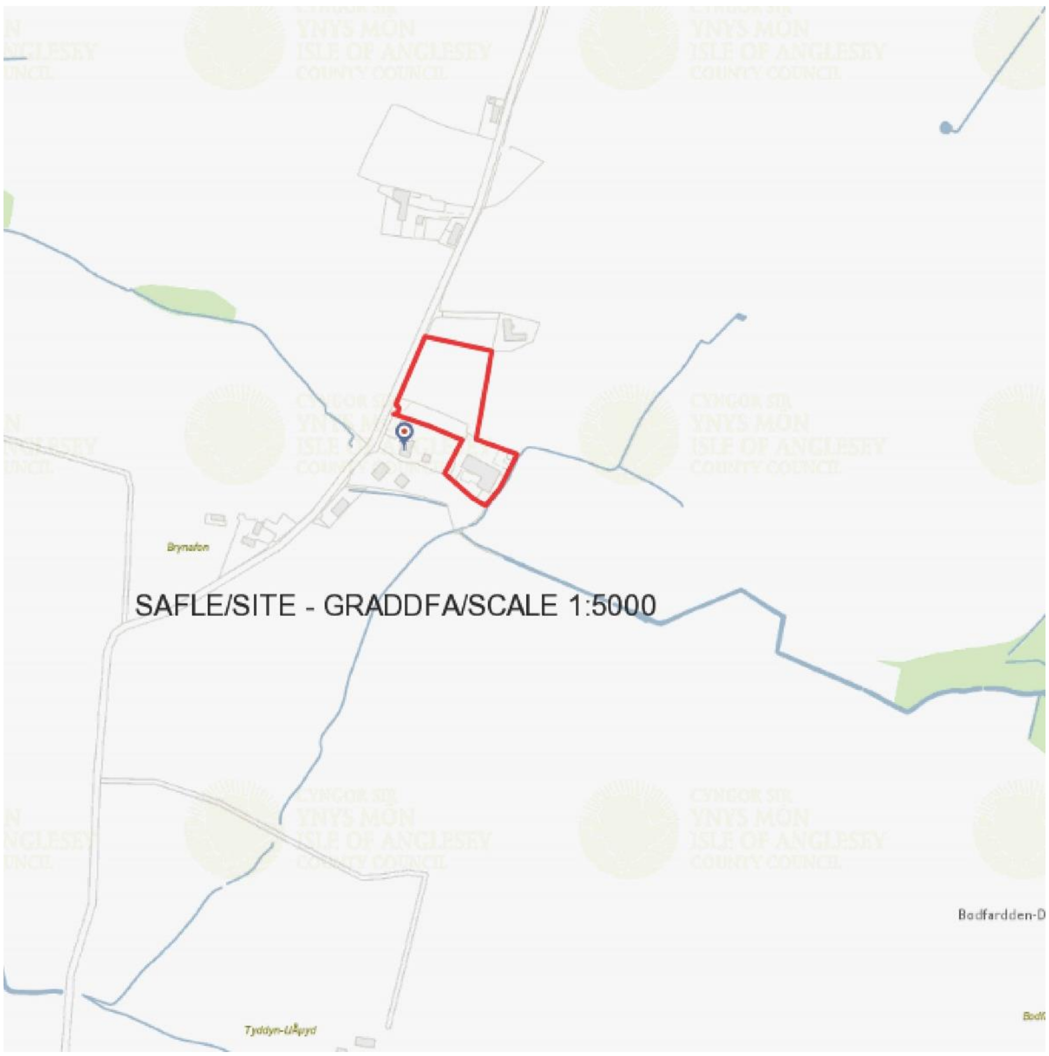
Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2019 **12.7**

Rhif y Cais: FPL/2019/6

Ymgeisydd: Mr. Stephen Lloyd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd ysgol bresennol i waith cynhyrchu bleinds ffenestri (Dosbarth B2) yn / Full application for the change of use of existing school into a unit for the manufacturing of window blinds (Class B2) at

Lleoliad: Ysgol Gynradd Llanfaethlu, Llanfwrog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r datblygiad newydd arfaethedig ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle i'r gogledd o bentref Llanfwrog ar safle'r hen ysgol, sef Ysgol Gynradd Ffrwd Win, sydd wedi'i lleolir rhwng Llanfwrog a phentref Llanfaethlu. Mae'r ysgol wedi bod ar gau ers 2017.

Mae'r cynllun arfaethedig yn un i newid defnydd yr adeilad yn uned i'w defnyddio ar gyfer gwneuthur bleindiau ffenestri (Dosbarth B2) i Lloyds Blinds.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran polisïau cynlluniau ac a fydd yn cael effaith ar fwynderau ac ar ddeiliaid eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau cyffredinol
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau cyffredinol
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau - dim gwrthwynebiad
Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd / Head of Service - Highways	Dim Sylwadau
Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim Ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim Ymateb

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 08/02/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

29LPA913/CC - Cais ol-weithredol ar gyfer newid defnydd rhan o'r maes chwarae i fod yn faes parcio yn / Retrospective application for the change of use of part of the playing field into a car park at Ysgol Ffrwd Win,Llanfaethlu Approved 16/12/2009

29LPA913A/CC - Gosod gorsaf trin carthffosiaeth ar dir yn / Installation of a sewage treatment plant on land at Ysgol Ffrwd Win,Llanfaethlu Approved 28/07/2010

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn un i newid defnydd yr hen ysgol gynradd yn ddefnydd busnes (Dosbarth B2) ar gyfer gwneuthur bleindiau ffenestri.

Ni fydd edrychiad allanol yr hen ysgol yn cael ei altro na'i addasu. Mae Arolwg Strwythurol wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio sy'n dangos bod yr adeilad cyfredol yn strwythurol gadarn ac yn gallu cynnal newid defnydd yr adeilad yn uned ar gyfer gwneuthur bleindiau ffenestri. Ymgynghorwyd â'r adain Bolisi ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig oherwydd mae'n cydymffurfio gyda'r polisi cynllunio perthnasol sef polisi CYF 6 Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd sy'n cefnogi ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes yn amodol ar rai meini prawf.

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau'r ardal o gwmpas y datblygiad nac ychwaith ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran hon wedi derbyn unrhyw lythyrau yn cynnig sylwadau.

Casgliad

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

Argymhelliad

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad Graddfa 1:1250**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig**
- **Cynllun Draenio**
- **Arolwg Strwthurol**

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

(03) Bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio i bwrpas [gweithgynhyrchu bleinds ffenestri] ac nid ar gyfer unrhyw bwrpas arall (gan gynnwys unrhyw bwrpas arall sydd wedi ei nodi yn nosbarth B2 yr atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth sy'n cyfateb i'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n dirymu ac yn ailweithredu'r gorchymyn hwnnw hefo neu heb unrhyw newidiadau).

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

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

Rhif y Cais: 42C267A

Ymgeisydd: Mr Steve Clapperton

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol ynghyd a codi annedd newydd yn ei le yn / Full application for demolition of the existing dwelling together with the erection of a replacement dwelling at

Lleoliad: Clai Bungalow, Pentraeth

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r Aelod Lleol, y Cynghorydd Ieuan Williams wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais i gael dymchwel yr annedd a'r adeilad allanol presennol ynghyd â chodi annedd newydd a garej sengl yn eu lle yn Clai Bungalow, Pentraeth.

Mae safle'r cais yn barsel o dir sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Pentraeth a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae yna dai i'r gogledd, i'r dwyrain ac i'r de o'r safle.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda'r cais yw p'un a yw'r bwriad yn cydymffurfio â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol, a p'un a gaiff y cynnig effaith andwyol ar eiddo cyfagos, diogelwch y briffordd a'r AHNE dynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Ymhelaethir ar sylwadau ynglŷn â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ym mhrif gorff yr adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatáu gydag amodau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatáu gydag amodau sy'n gwarchod mwynderau'r eiddo cyfagos.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae Arolwg Ystlumod a Rhywogaethau sy'n cael eu Gwarchod wedi adnabod potensial isel iawn am ystlumod. Argymhellir caniatáu gydag amodau.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Mae'r manylion draenio yn foddhaol.

Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Dim sylwadau
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Gofyn am gyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim Gwrthwynebiad
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Mae Dŵr Cymru wedi gofyn am gael gosod amod yn mynnu na fydd dŵr wyneb a/neu ddŵr sy'n draenio o'r tir yn cael cysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; trwy osod rhybudd ger y safle a chyflwyno llythyrau personol i berchnogion yr eiddo cyfagos yn rhoi gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/07/2018 a 20/07/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd pymtheg o sylwadau wedi dod i law yn yr adran.

Gellir gweld yr ohebiaeth ar ffeil, fodd bynnag dyma grynodeb ohonynt:
- Pryderon y bydd y cais yn effeithio ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd y bydd yn edrych drosodd a bod y cynnig yn strwythur gormesol.
- Pryderon ynglŷn â hawl i olau
- Pryderon ynglŷn â sŵn ac aflonyddwch cyffredinol
- Byddai ffiniau (gwrychoedd) yn cael eu tynnu gan arwain at edrych drosodd
- Nid yw'r cynnig yn briodol o ran graddfa, dyluniad, adeiladwaith, edrychiad ac mae'n cael effaith negyddol ar y tirlun a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.
- Pryderon ynglŷn â materion priffyrdd yn cynnwys diogelwch y briffordd a symudiadau cerbyd yn ystod y gwaith adeiladu.
- Pryderon ynglŷn â'r Ddeddf Waliau Cydrannol. Bydd y broses ddymchwel ac adeiladu yn cael effaith ar sylfeini'r eiddo drws nesaf.
- Sylwadau ynglŷn â bwriad y tirfeddiannwr.
- Bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith ar storio offer amaethyddol a da byw sy'n cael eu cadw yn y sied gyfagos.
- Pryderon am iechyd a diogelwch
- Pryderon am ddraenio

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd uchod, mae'r Awdurdod yn gwneud y sylwadau a ganlyn:
- Mae'r effaith ar eiddo'r cymdogion wedi cael ei drafod ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae'r hawl i olau yn ddeddfwriaeth tu allan i'r cylch gwaith cynllunio.
- Gan mai cais am annedd newydd yn lle hen un yw hwn, ni ystyrir y bydd yna gynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch cyffredinol o gymharu â'r defnydd presennol ar y safle. Caiff amodau eu gosod ar unrhyw ganiatâd a roddir er mwyn lliniaru rhag unrhyw sŵn ac aflonyddwch cyffredinol yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Caiff amodau eu gosod fel rhan o unrhyw ganiatâd i gadw gwrychoedd.
- Bydd ymddangosiad y datblygiad arfaethedig o fewn yr ardal o'i amgylch yn cael ei drafod ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae'r Ddeddf Waliau Cydrannol yn ddeddfwriaeth tu allan i'r cylch gwaith cynllunio. Fel rhan o'r broses gynllunio, mae Tystysgrif B wedi'i chyflwyno'n unol â hynny.
- Mae difrod i eiddo cymdogion yn ystod y cyfnod adeiladu yn fater sifil.
- Caiff y cais ei ystyried ar ei rinweddau ac yn unol â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.
- Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar ddefnydd yr adeilad allanol cyfagos i'r graddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

- Cyfrifoldeb y datblygwr yw sicrhau bod Iechyd a Diogelwch yn cael ei warchod yn briodol yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Mae'r peiriannydd draenio a Dŵr Cymru wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig cyhyd â bod amodau'n cael eu gosod.

Hanes Cynllunio Perthnasol

42C267 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd yn ei lle yn Clai Bungalow, Pentraeth – tynnwys y cais yn ôl Ebrill 2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae byngalo un-llawr wedi'i leoli ar y safle ynghyd ag adeilad allanol ar wahân o fewn ei gwrtil. Mae'r annedd deulawr arfaethedig yn mesur tua 20.4 metr x 8.7 metr gydag uchder cyffredinol o thua 7.3 metr o'r ddaear. Mae hyn yn fwy mewn graddfa na'r annedd bresennol, sy'n mesur tua 15.3 metr x 9.9 metr gydag uchder cyffredinol o thua 4.4 metr o'r ddaear. Bydd yr annedd arfaethedig yn cynnwys dau falconi ar y llawr cyntaf yn rhannau dwyreiniol a gorllewinol yr uned a bydd yn cynnwys garej un-llawr newydd yn rhan ddwyreiniol y safle. Mae'r annedd ddeulawr arfaethedig yn fwy o ran graddfa ac arwynebedd llawr na'r byngalo un-llawr presennol.

Mae'r tir ar lefel uwch na'r briffordd gyhoeddus gyfagos. Mae'r safle yn ffinio i'r de â Fferm Clai Coediog, ac i'r de-orllewin gydag annedd breswyl ar wahân o'r enw 1 Parc Clai Coediog. I'r gogledd o'r safle, ar draws y briffordd mae annedd o'r enw Penrhos Cottage.

Ystyriaethau Polisi:

Mae'r safle wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Pentraeth. Mae Polisi TAI 13 o'r CDLlC yn cefnogi cynigion am anheddau newydd, os ydynt yn bodloni cyfres o feini prawf. Fodd bynnag, gan fod y safle oddi mewn i ffin ddatblygu nid yw'r mwyafrif o'r meini prawf ym mholisi TAI 13 yn berthnasol.

Mae maen prawf 6 o bolisi TAI 13 yn ei gwneud yn ofynnol bod yr annedd newydd yn cael ei lleoli ar yr un ôl-troed â'r annedd bresennol, oni bai bod plot arall o fewn y cwrtil yn lleihau effaith weledol yr annedd newydd a'i effaith ar fwynderau. Yn dilyn asesu'r safle cydnabyddir fod y cynnig wedi'i leoli'n bennaf o fewn yr un ôl-troed â'r annedd bresennol, er hynny mae'r annedd arfaethedig yn fwy.

Ystyrir felly fod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol. Yn ogystal, mae polisïau eraill yn y CDLlC yn berthnasol hefyd, er enghraifft, pa mor dda y bydd yr annedd newydd yn cyfateb i'w gyffiniau, sut y bydd yn effeithio ar fwynderau eiddo cyfagos, a rhoddwyd ystyriaeth i bolisïau eraill yn ystod y broses benderfynu, yn enwedigPCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4.

Yr Amgylchedd Adeiledig

Cafodd y cais ei dynnu'n ôl yn wreiddiol yn dilyn pryderon a godwyd gan yr adain Amgylchedd Adeiledig ynglŷn â graddfa gyffredinol yr annedd newydd.

Mae dyluniad yr annedd newydd wedi aros yr un fath gan fwyaf, fodd bynnag bydd yr annedd arfaethedig nawr yn cael ei gosod ar lefel is na'r annedd bresennol ar y safle. Bydda'r newid arfaethedig yn y lefelau tir o ganlyniad yn gostwng lefel gyffredinol y safle, sy'n golygu y byddai'r annedd wedi ei lleoli tua 1.2 metr yn is na'r lefel llawr gorffenedig presennol.

Mae'r adeilad deulawr arfaethedig o ddyluniad modern, nodedig ac yn defnyddio casgliad o ddeunyddiau cyfoes.

Mae’r gwaith cloddio arfaethedig ar y safle i hwyluso lefel llawr daear is i’r adeilad newydd arfaethedig yn cyfrannu’n helaeth at leihau effaith weledol yr adeilad deulawr nodedig a fydd wedi’i leoli’n agos at y brifffordd.

Mae’r Adain Amgylchedd Adeiledig wedi asesu’r cynnig cyfredol ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad. Mae’r adain wedi dod i’r casgliad, ar sail y wybodaeth a ddarparwyd, nad ydyw’n credu y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith weledol andwyol, arwyddocaol ar gymeriad yr AHNE a bod y datblygiad ar y cyfan yn bodloni polisïau AMG 1, AMG 3 a PCYFF 3 y CDLlC.

Gan fod safle’r cais wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu, mae yna uned breswyl wedi’i lleoli ar y safle ar hyn o bryd ac mae’r safle wedi’i amgylchynu gan eiddo preswyl, felly ni ystyrir y byddai faint o wydr y bwriedir ei ddefnyddio yn creu swm annerbyniol o lygredd golau fel y byddai’n rhaid gwrthod y cais. Bydd amodau’n cael eu gosod hefyd i sicrhau bod natur a lliw y golau yn briodol ac yn gymorth i atal golau rhag llifo allan.

Effaith ar Fwynderau’r Eiddo Cyfagos:

Mae polisïau PCYFF1 a PCYFF2 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â’r effaith ar fwynderau preswyl, sy’n cael ei asesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Mae Canllaw Cynllunio Atodol y Cyngor ‘Canllaw Dyluniad ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig’ yn cynnwys adran sy’n ymwneud ag agosrwydd datblygiad.

Mae safle’r cais wedi ei leoli o fewn ardal breswyl cymharol ddwys o Bentraeth. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae sawl eiddo preswyl yn agos at y safle sef Fferm Clai Coediog, Penrhos Cottage a’r byngalos unigol ar hyd Parc Clai Coediog.

Ac eithrio ffenestri Velux, nid oes unrhyw ffenestri ar y drychiad gogleddol. Mae balconïau wedi eu lleoli ar y llawr cyntaf, ar y drychiadau dwyreiniol a gorllewinol yn yr annedd arfaethedig. Mae ffenestri wedi eu lleoli ar lawr gwaelod a llawr cyntaf y drychiadau gorllewinol, dwyreiniol a deheuol.

Mae croestoriad wedi’i gyflwyno fel rhan o’r cais sy’n rhoi darlun clir o’r topograffi a’r gymhariaeth gydag eiddo cyfagos.

Rhif 1 Parc Clai Coediog:
Mae pellter o 14.5 metr rhwng balconi yr annedd arfaethedig a chwrtil yr eiddo agosaf ar stad Parc Clai Coediog – rhif 1. Mae’r annedd ei hun wedi ei gosod tua 5 metr yn ôl o’r ffin. Mae prif ffenestr yn y drychiad gogleddol yn 1 Parc Clai Coediog. Mae’r annedd ar lefel fymryn yn uwch na lefel daear arfaethedig safle’r cais ac felly byddai’r llinell grib o uchder tebyg i Rif 1 Parc Clai Coediog.

Bydd y garej arfaethedig wedi ei lleoli ar hyd y ffin ogleddol, ac mae o faint tebyg i’r garej bresennol ar y safle. Mae llystyfiant aeddfed hefyd wedi’i leoli ar hyd y ffin sy’n cael ei rhannu, sy’n darparu sgrin sŵn rhwng y ddau eiddo, a byddai hynny’n cynorthwyo i liniaru’r mater edrych drosodd o’r balconi a’r ffenestri arfaethedig ar hyd y drychiad de-orllewinol.

Fferm a Siale / Anecs Clai Coediog:
Mae’r annedd wedi ei lleoli oddeutu 22 metr o ffin safle’r cais. Mae’r siale presennol, i’r de o’r annedd wedi ei lleoli tua 18 metr o’r annedd arfaethedig. Fel y nodwyd yn flaenorol, yr unig ffenestri a fwriedir ar y drychiad gogleddol yw ffenestri velux a fyddai’n darparu ffynhonnell olau yn unig. Byddai’r balconi ar hyd y drychiad gogledd-ddwyreiniol yn cael ei sgrinio’n rhannol gan yr adeiladau allanol cyfagos. Mae’r adeiladau allanol hyn yn sownd wrth yr annedd bresennol ac yn yr un modd byddent yn sownd i’r annedd arfaethedig. Er y byddai llawr ychwanegol yn yr annedd newydd, ni ystyrir y byddai graddfa’r adeilad yn cael effaith andwyol ar y sied. Ystyrir bod prif ddrychiad y sied yn wynebu’r ochr groes i safle’r cais sy’n darparu digon o olau a gwynt trwodd.

Gan y byddai'r annedd arfaethedig yn adeilad deulawr, byddai yna rai golygfeydd o'r balconi llawr cyntaf tuag at Fferm Clai Coediog a'r Chalet. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod sgrin breifatrwydd yn cael ei gosod yn rhan ddwyreiniol y balconi er mwyn atal unrhyw edrych drosodd ar yr eiddo drws nesaf.

Penrhos Cottage:
Mae Penrhos Cottage wedi'i leoli ar ochr arall y ffordd, i'r de o safle'r cais. Mae pellter o 11 metr rhwng ffin Penrhos Cottage a'r balconi dwyreiniol ac ystafell y bydd pobl yn byw ynddi yn yr annedd arfaethedig. Mae Penrhos Cottage wedi ei leoli tua 22 metr o ffin tu blaen y safle.

Cydnabyddir fod gwrych aeddfed wedi'i leoli ar hyd ffin ogleddol Penrhos Cottage a fydd yn lliniaru rhag y mater o edrych drosodd o'r annedd arfaethedig. Er y bydd y golygfeydd o'r llawr cyntaf efallai'n edrych dros rywfaint o gwrtil preswyl Penrhos Cottage cydnabyddir fod priffordd gyhoeddus wedi'i lleoli rhwng y ddau eiddo sydd ar hyn o bryd yn rhoi rhyw elfen o edrych drosodd i mewn i'r cwrtil.

Casgliad ynghylch yr Effaith ar Fwynderau'r Eiddo Cyfagos:

Er nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio'n llawn â'r canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol mewn perthynas â phellteroedd gwahanu, oherwydd y ffaith fod rhywfaint o edrych drosodd i eiddo cyfagos ar hyn o bryd, bod gwrychoedd sy'n bodoli yn amgylchynu safle'r cais sy'n helpu i liniaru rhag effaith edrych drosodd, ac oherwydd y byddai amod yn cael ei gosod i sicrhau y caiff sgrin breifatrwydd ei chodi ar y balconi dwyreiniol, ysgytir bod y cynnig yn dderbyniol ac na fydd yn peri niwed andwyol i fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n rhaid gwrthod y cais ac y byddai modd amddiffyn apêl ar y sail hon.

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon gyda'r cynnig, cyhyd â bod amodau ar y caniatâd.

Casgliad

Ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ac yn parchu prif egwyddorion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

Ystyrir fod digon o le o fewn safle'r cais i gynnwys y datblygiad heb iddo ymddangos yn gyfyng neu fel gor-ddatblygiad. Ni ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos mewn perthynas ag edrych drosodd, colli golau neu ei fod yn nodwedd ormesol i'r graddau y byddai cyfiawnhad dros wrthod y cais.

Ystyrir fod dyluniad, gosodiad a graddfa'r cynnig yn dderbyniol ac na fyddant yn cael effaith negyddol ar yr ardal, yr AHNE nac ar eiddo cyfagos. Nid yw'r un o'r grwpiau yr ymgynghorwyd â hwy, yn cynnwys yr Awdurdod Priffyrdd Lleol, wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais, cyhyd â bod amodau ar y caniatâd.

Argymhelliad

(06) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes bod datganiad dull dymchwel wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r datganiad dull hwn sicrhau bod y gwaith dymchwel yn digwydd mewn modd sy'n lleihau effeithiau sŵn, dirgryniad a llwch i'r eithaf.

Rheswm: Er lles mwynderau'r ardal leol.

(04) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes bod manylion llawn am y dull o gloddio'r graig wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r datganiad dull gynnwys;
i) Manylion am y math a nifer o beiriannau / offer fydd yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad ag unrhyw waith cloddio'r graig
ii) Mesurau fydd yn cael eu cymryd i liniaru a lleihau effeithiau sŵn, dirgryniad a llwch yn ystod y gwaith
iii) Yr oriau gwaith arfaethedig

Wedi hynny bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad yn unol â'r datganiad dull a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(05) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddŵr sy'n draenio o'r tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: I atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i warchod iechyd a diogelwch trigolion presennol, ac i sicrhau na fydd unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(16) Bydd rhaid cadw'r gwrych yn ne-ddwyrain safle'r cais fel mae wedi'i farcio'n goch ar y cynllun safle sydd ynghlwm, cyfeirnod D553A.04 am byth. Petai unrhyw ran o'r gwrych yn marw, neu'n dioddef difrod neu glefyd difrifol, bydd rhaid ailblannu'r gwrych yn unol â chynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Er lles mwynderau preswyl a gweledol.

(15) Bydd rhaid darparu panel gwydr cymylog 2 fetr o uchder ar y balconi llawr cyntaf ar y drychiad dwyreiniol, fel sydd wedi'i amlygu mewn coch ar y cynllun llawr sydd ynghlwm, cyfeirnod D553A.05. Bydd rhaid gosod y paneli cyn i unrhyw un symud i mewn i'r annedd a ganiateir yma. Wedi hynny bydd rhaid cynnal a chadw'r panel, a bydd rhaid i unrhyw banel newydd i amnewid yr hen un fod o wydr cymylog ac yn 2 fetr o uchder.

Rheswm: Sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos.

(08) Mae darpariaethau Dosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) wedi eu heithrio yma.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad er lles mwynderau.

(09) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes bod manylion llawn am yr holl oleuadau allanol arfaethedig wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ni chaniateir defnyddio unrhyw oleuadau allanol ar wahân i'r rheini a gymeradwyir o dan yr amod hwn ar y datblygiad. Bydd rhaid i'r goleuadau allanol a gymeradwywyd gael eu gosod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i rywun symud i mewn i'r eiddo.

Rheswm: Sicrhau bod ystlumod yn cael eu diogelu rhag y datblygiad arfaethedig.

(10) Bydd rhaid i'r datblygiad a gymeradwyir yma gael ei adeiladu gan gadw'n llwyr at y mesurau lliniaru a gwella sydd wedi eu cynnwys yn adroddiad Chris Hall Ltd, Arolwg Rhywogaethau a Warchodir a dderbyniwyd ar 15/06/2018

Rheswm: Diogelu unrhyw ystlumod a rhywogaethau a warchodir sy'n bresennol.

(11) Ni chaniateir i'r wal/gwrych/ffens terfyn gyda'r briffordd neu unrhyw ffin newydd a gaiff ei chodi sy'n wynebu'r briffordd, fod ar unrhyw adeg yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y ffordd sirol gyfagos ar hyd ffin gyfan y safle gyda'r briffordd gyfagos, ac ni chaniateir codi unrhyw beth sy'n uwch na hyn o fewn 2 fetr i'r wal honno.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd

(13) Bydd rhaid cwblhau'r lle parcio gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel y cawsant eu cyflwyno cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd rhaid ei gadw at y dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd

(12) Bydd rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y Briffordd Sirol, gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithredu'n llawn cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd

(14 Ni chaniateir cychwyn unrhyw ddatblygiad hyd nes caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRhTA) ei gyflwyno i'r ACLl a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r CRhTA gynnwys;
Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr ac ymwelwyr i'r safle
Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
Oriau a dyddiau gweithredu a sut y bydd cerbydau adeiladu a danfon yn cael eu rheoli a'u gweithredu.

Bydd rhaid cwblhau adeiladu'r Datblygiad yn unol â'r Cynllun sydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: Sicrhau y gweithredir rheolaeth resymol a phriodol dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(17) Bydd rhaid cyflwyno manylion llawn am y gwydr a fwriedir yn y ffenestri llawr cyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddynt. Bydd rhaid i'r manylion gynnwys math a lliw y gwydr y bwriedir ei ddefnyddio. Wedi hynny bydd rhaid cwblhau'r datblygiad gan gydymffurfio â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(03) Bydd rhaid gwneud y gwaith adeiladu rhwng 08:00 a 18:00 dydd Llun i ddydd Gwener ac 08:00 – 13:00 ar ddydd Sadwrn yn unig. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul neu ar Wyliau'r Banc.

Rheswm: Er lles mwynderau

(02) Bydd rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw oni bai eu bod wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn.
Cynllun Lleoliad - D553A.01
Cynllun Safle Arfaethedig - D553A.04
Drychiadau ac Adrannau Arfaethedig - D553A.06
Cynllun Draenio Arfaethedig - D553A.04
Cynllun Llawr Arfaethedig - D553A.05
Drychiadau ac Adrannau Arfaethedig - D553A.06
Cynlluniau a Drychiadau'r garej Arfaethedig - D553A.07
Cynllun Bloc - D553A.08

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

(01) Bydd rhaid cychwyn y datblygiad ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion adran 91(1) y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

(07) Bydd rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf fel y deunydd toi ar gyfer yr adeilad(au) arfaethedig.
Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad er lles mwynderau.

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

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.