Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	**NOTICE OF MEETING**
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 24 GORFFENNAF 2019 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 24 JULY, 2019 at 1.00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor	**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 - 10)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 3 Gorffennaf, 2019.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno, gofnodion yr ymweliadau safle a gafwyd ar 17 Gorffennaf, 2019.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 13 - 14)

6.1 HHP/2019/129 – Ty Arfon, Lon Refail, Llanfairpwll

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 15 - 34)

7.1 FPL/2019/116 – St David's, Stryd Athol, Cemaes
7.2 VAR/2019/14 – Cae Eithin, Malltraeth

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_(Tudalennau 35 - 52)

10.1 VAR/2019/34 – 8 Ger y Môr, Rhosneigr
10.2 VAR/2019/32 – Yr Erw, Llansadwrn
10.3 VAR/2019/42 – Fferm Garreg Fawr, Trearddur

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 53 - 56)

11.1 OP/2019/8 – Tyn Pwll, Brynsiencyn

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 57 - 86)

12.1 FPL/2019/162 – Ysgol Gynradd Morswyn, Ffordd Cyttir, Caergybi
12.2 FPL/2019/161 – Ysgol Gynradd Pencarnisiog, Pencarnisiog
12.3 FPL/2019/171 – Maes Awyr Môn, Ffordd Minffordd, Caergeiliog
12.4 FPL/2019/50 – Parc Gwledig y Morglawdd, Caergybi
12.5 OP/2019/6 – Hen Safle Peboc, Llangefni

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 87 - 96)

Gorchymyn Rheoleiddio Traffig – Amlwch

Cyflwyno adroddiad gan y Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf, 2019

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Swyddog Cynllunio (CR) Swyddog Cefnogi Cynllunio (DR) Swyddog Cefnogi Cynllunio (SP) Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu - Priffyrdd) (EDJ) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Vaughan Hughes
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd R.G. Parry MBE, FRAgS (ar gyfer cais 7.1); Y Cynghorydd Ieuan Williams (ar gyfer cais 7.2); Y Cynghorydd Peter Rogers (ar gyfer cais 12.1); Y Cynghorydd Alun Mummery (ar gyfer cais 12.3); Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriad am absenoldeb y cyfeirir ato uchod.

2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyniwyd datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn -

Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.2 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorydd Bryan Owen ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.4 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorydd Peter Rogers (sydd ddim yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, ond a oedd yn bresennol fel Aelod Lleol) ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.1 ar y rhaglen ac nid oedd yn bresennol pan drafodwyd y cais.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2019 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir.

4. YMWELIAD SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin, 2019 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd fod Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1 a 12.1.

6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2019/116 – Cais llawn i newid defnydd hen eglwys i fod yn ddwy uned wyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn St David's, Stryd Athol, Cemaes

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol am ddiogelwch ffyrdd, dyluniad y datblygiad arfaethedig a pherchnogaeth tir. Yn ogystal, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cais. O ganlyniad, roedd y Swyddog o'r farn y byddai'n fuddiol i aelodau'r Pwyllgor weld y safle cyn ystyried y cais. Yn ychwanegol, pe bai'r Pwyllgor yn penderfynu ymweld â safle'r cais, mae preswylwyr dau eiddo cyfagos wedi gofyn i'r Pwyllgor gymryd y cyfle i edrych ar safle'r cais o'u heiddo nhw er mwyn deall yn well eu pryderon ynghylch y cynnig.

Penderfynwyd ymweld â safle'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd ac er mwyn edrych ar y safle o gyfeiriad y ddau eiddo cyfagos, yn unol â'r cais.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2018/42 – Cais llawn i godi 8 o anheddau marchnad agored a 2 o anheddau fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger Stad Llain Delyn, Gwalchmai

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn. Yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 5 Mehefin, penderfynwyd cynnal ymweliad safle a chynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 19 Mehefin, 2019.

Siaradwr Cyhoeddus

Amlinellodd Sioned Edwards ***(o blaid y cais)*** natur y cais a, gan fod hwn yn gais am 10 uned, dywedodd fod ymgynghoriad cyn cyflwyno cais wedi'i gynnal a oedd yn cynnwys Aelodau Lleol, Cyngor Cymuned Trewalchmai, y cyhoedd, ac ymgyngoreion statudol. Codwyd pryderon am fynediad i safle'r cais drwy Stad Llain Delyn ac am yr effaith bosib ar breswylwyr eiddo cyfagos yn ystod y cyfnod adeiladu, yn arbennig mewn perthynas â cherbydau adeiladu yn defnyddio'r lôn breifat sy'n cysylltu safle'r cais â Stryd y Goron. Pwysleisiodd Ms Edwards fod Adran Briffyrdd y Cyngor wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig mewn perthynas â'r fynedfa â chydymffurfiaeth â safonau parcio a bod y swyddogion yn argymell fod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno er mwyn cytuno ar lwybrau i'w ddilyn a threfniadau parcio. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt. Mae hyn yn dderbyniol i'r ymgeisydd a byddai hefyd yn sicrhau fod trefniadau mewn lle mewn perthynas â'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ar hyd y lôn breifat. Fel rhan o'r cynnig, bydd cyfraniad ariannol yn cael ei wneud tuag at ddarpariaeth addysg gynradd yn yr ardal a bydd 2 dŷ fforddiadwy yn cael eu darparu, ynghyd â llecyn agored a fydd hefyd yn rhan o'r datblygiad. Mae'r cynnig yn dderbyniol i Swyddogion Cynllunio, gydag amodau, a'r gobaith yw y bydd y Pwyllgor yn ei gefnogi.

Siaradodd y Cynghorydd R. G. Parry, OBE, FRAgS fel Aelod Lleol i gadarnhau, er nad oedd ganddo ef na'r Cyngor Cymuned unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig, eu bod yn pryderu am yr effeithiau posib yn ystod y cyfnod adeiladau ac ynghylch mynediad i'r safle. Yn ystod yr ymweliad safle, byddai'r Pwyllgor wedi gweld bod dwy lôn wahanol yn rhoi mynediad i'r safle - y gyntaf drwy stad Llain Delyn a'r ail ar hyd y lôn o'r feddygfa. Roedd ef a'r Cyngor Cymuned yn gofyn am osod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i gyfyngu mynediad i'r safle ar hyd y lôn yn arwain o'r feddygfa yn unig yn ystod y cyfnod adeiladu er mwyn osgoi unrhyw effaith neu beryglon posib o ganlyniad i gerbydau adeiladu'n teithio drwy stad dai Llain Delyn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cyngor Cymuned, yn ogystal â mynegi pryder am y fynedfa, wedi cwestiynu'r angen am ddatblygiad tai yn y lleoliad hwn a'r effaith bosibl ar seilwaith lleol drwy roi mwy o bwysau ar yr ysgol leol a'r feddygfa. Mae safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ac mae Gwalchmai yn ganolfan wasanaeth lle y byddai disgwyl i ddatblygiad preswyl ddigwydd, yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Nid yw'r Adran Briffyrdd wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad ac argymhellir rhoi caniatâd gydag amodau, yn benodol mewn perthynas â rheoli traffig adeiladu yn unol ag amodau (10) ac (11) yn adroddiad y Swyddog, er mwyn lleddfu'r pryderon a godwyd gan y Cyngor Cymuned a'r Aelod Lleol. Dywedodd y Swyddog fod hynny'n golygu cytuno ar y manylion yn unol â'r amodau yn hytrach na gosod amod penodol i gyfyngu mynediad i gerbydau adeiladu ar hyd un llwybr yn unig. Mae'r gymysgedd o dai a gynigir fel rhan o'r datblygiad yn dderbyniol i'r Adran Dai ac ystyrir hefyd ei fod yn cydweddu â chymeriad ac edrychiad y rhan hon o Walchmai Uchaf, gan fod eiddo deulawr yn union gerllaw. Byddai cyfraniad ariannol yn cael ei roi tuag at dderbyn nifer tybiedig o ddisgyblion ychwanegol o'r datblygiad yn yr ysgol leol ynghyd â darparu llecyn agored, yn unol â Pholisi ISA 5. O ganlyniad, argymhelliad y Swyddog yw caniatáu'r cais, gyda'r amodau a rhestrwyd yn yr adroddiad, a chwblhau cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau unrhyw gyfraniadau/darpariaethau perthnasol.

Wrth ystyried y cynnig, gofynnodd y Pwyllgor am farn yr Adran Briffyrdd am y mynediad i'r safle a chais yr Aelod Lleol am amod i bennu llwybr mynediad ar gyfer cerbydau adeiladu.

Cadarnhaodd yr Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu – Priffyrdd) wrth drafod y Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu y cyfeirir ato yn amodau (10) ac (11) gyda'r datblygwr, y byddai Swyddogion Priffyrdd yn cymryd i ystyriaeth y pryderon a fynegwyd ac yn asesu'r ddau lwybr mynediad yn ofalus cyn dod i gytundeb gyda'r datblygwr ynghylch pa opsiwn fyddai orau - defnyddio un neu'r llall o'r llwybrau, neu rannu'r ddau. Ymhellach, mewn ymateb i sylwadau fod ffordd stad Llain Delyn yn gul, cadarnhaodd y Swyddog bod ffyrdd stadau yn tueddu i fod yn gulach na ffyrdd eraill, ond nad yw'r ffordd drwy Llain Delyn yn anghyffredin a bod lled y ffordd yn nodweddiadol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

Penderfynwyd caniatau'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod cytundeb cyfreithiol yn cael ei lofnodi yn cynnwys yr ymrwymiadau fel y cawsant eu rhestru yn yr adroddiad.

7.2 FPL/2019/31 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol yn uned gwyliau ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Tŷ Mawr, Pentraeth

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn. Yn ei gyfarfod ar 1 Mai 2019, penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle a chynhaliwyd yr ymweliad ar 15 Mai 2019. Yn dilyn hynny, yn ei gyfarfod ar 5 Mehefin 2019, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog

oherwydd y tybiwyd bod cyfiawnhad dros y datblygiad a'i fod yn cydymffurfio â Pholisïau TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a TAN23: Datblygu Economaidd (2014) ac y byddai'n dod â budd economaidd i'r ardal.

Gan ei bod wedi datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais. Cadeiriwyd y cyfarfod gan yr Is-Gadeirydd, y Cynghorydd Richard O. Jones yn ystod yr eitem hon.

Ail-ddatganodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, ei gred fod polisïau wedi cael eu dehongli'n rhy gaeth yn yr achos hwn gan fod gwrthwynebiad y Swyddog yn seiliedig ar faint yr addasiadau arfaethedig i'r hen adeilad, ond nad oedd yr estyniadau a ychwanegwyd dros gyfnod o amser wedi cael eu cymryd i ystyriaeth. Pwysleisiodd yr Aelod Lleol na fyddai ôl-troed yr adeilad wedi'i drosi ddim ond ychydig yn fwy na'r adeilad presennol ynghyd â'r estyniadau, ond byddai'n dod â budd economaidd gan fod yr ymgeiswyr – teulu amaethyddol – yn ceisio arallgyfeirio a chreu twristiaeth yn yr ardal. Mae'r adeilad dan sylw yn un o glwstwr o bedwar adeilad ac mae'r tri arall wedi cael eu gwerthu ar gyfer eu hail-ddatblygu gan olygu, o bosib, y byddai'r adeilad dan sylw'n cael ei adael i ddadfeilio ymhellach yn eu mysg petai'r cais yn cael ei wrthod. Dywedodd yr Aelod Lleol ei fod ar ddeall fod y rhai yr ymgynghorwyd â nhw yn cefnogi'r cais, yn cynnwys erbyn hyn prynwr yr olaf o'r pedwar adeilad yn ogystal â busnesau lleol, a gofynnodd i'r Pwyllgor ail-gadarnhau ei benderfyniad blaenorol i ganiatáu'r cais.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith am eglurhad pellach ynghylch maint a graddfa'r bwriad i drosi'r adeilad a chyfeiriodd at adroddiad y Swyddog sydd yn nodi mai dim ond cyfran fechan o'r adeilad presennol fydd yn cael ei gadw ac y byddai estyniad sylweddol yn cael ei adeiladu er mwyn gwneud y cynnig yn hyfyw fel uned wyliau 4 llofft. O ganlyniad, byddai'n llawer mwy gweladwy na'r adeiladau eraill o'i gwmpas ac felly'n fwy ymwthiol yn yr ardal o'i gwmpas.

Eglurodd y Cynghorydd Ieuan Williams fod yr adeilad allan ar y safle yn cynnwys yr adeilad gwreiddiol a nifer o estyniadau a gafodd eu hychwanegu'n ddiweddarach; diystyriwyd yr estyniadau wrth asesu'r cynnig oherwydd nad oedd y swyddog yn barnu eu bod yn addas i gael eu trosi, ond roedd yr agwedd honno'n rhy lym yn ei farn ef a chyn belled ag yr oedd yn ymwybodol, nid yw hynny'n cael ei adlewyrchu mewn polisi cenedlaethol na'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. O ran yr ôl-troed, dim ond 2% i 3% yn fwy na'r adeiladau presennol yw'r cynnig ac yn gyffredinol mae'r cynnig yn rhoi trefn ar yr hyn sydd eisoes ar y safle. Nid oedd yn credu chwaith y byddai'r cynnig yn rhy weladwy o'i leoliad nac yn cael unrhyw effaith ar unrhyw un nac ar unrhyw beth.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr adroddiad yn darparu ymateb i'r rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor dros ganiatáu'r cais yn ei gyfarfod blaenorol, yn groes i argymhelliad y Swyddog. Derbyniwyd llythyr yn cefnogi'r cais gan yr ymgeisydd ac mae copi ohono yn y pecyn sylwadau, ynghyd â chopi o e-bost gan berchennog un o'r eiddo cyfagos yn cadarnhau nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Pwysleisiodd y Swyddog, er nad oes gwrthwynebiad i drosi'r adeilad ac y derbynnir y byddai'n dod â budd economaidd i'r ardal, ystyrir bod y cynnig, ar ei ffurf bresennol, yn hynod o anaddas o ran ei raddfa a'i faint ac y byddai'n dominyddu'r clwstwr o adeiladau y mae'n rhan ohono, gan fod yr estyniadau arfaethedig 100% yn fwy na'r adeilad presennol. O ganlyniad i hynny, mae'r cynnig yn groes i Bolisi TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a TAN 23, paragraff 3.2.3, y dyfynnodd y Swyddog ohono, yn ogystal â CCA yr Awdurdod. O ganlyniad mae sail polisi clir dros wrthod y cais ac mae'r argymhelliad yn parhau i fod yn un o wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog oherwydd ei fod yn anaddas o ran ei raddfa a'i faint, ac wrth wneud hynny tynnodd sylw at sylwadau ysgrifenedig y Swyddog yn amlinellu pam nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TWR2; byddai caniatáu hefyd yn gosod cynsail

peryglus ar gyfer ceisiadau yn y dyfodol ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes fod penderfyniad blaenorol y Pwyllgor yn cael ei ail-gadarnhau ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen. Cytunodd y Cynghorydd Dafydd Roberts gan ddatgan, er na fyddai fel arfer yn cefnogi cais i drosi adeilad a oedd yn fwy o ran graddfa na'r adeilad gwreiddiol, roedd o'r farn fod y lleoliad diarffordd yn golygu bod y cynnig yn dderbyniol yn yr achos hwn.

Yn y bleidlais a ddilynodd, cymeradwywyd y cynnig i ail-gadarnhau'r caniatâd gan fwyafrif o'r Pwyllgor.

Penderfynwyd ail-gadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac i awdurdodi'r Swyddogion i osod amodau ar y caniatâd, fel y bo'n briodol.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SYDD YN GROES I BOLISI

10.1 VAR/2019/5 – Cais dan Adran 73A i amrywio amodau (09), (10) a (11) o gais cynllunio 30C246K/VAR (cais dan Adran 73 i amrywio amodau er mwyn symud lleoliad un annedd) fel y gellir cyflwyno manylion ynglŷn â draenio dŵr wyneb, cynllun rheoli traffig, a manylion ar gyfer cynnal a chadw'r system ddraenio yn dilyn cychwyn y datblygiad ar dir ger Tŷ'n Pwll, Benllech

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod caniatâd ar gyfer tair annedd wedi ei roi ar y safle o dan y Cynllun Datblygu blaenorol a chaniatawyd cais i ail-leoli'r un o'r anheddau yn gymharol ddiweddar, gydag amodau mewn perthynas â draenio dŵr wyneb, cynllun rheoli traffig a manylion cynnal a chadw system ddraenio. Mae gwaith wedi cychwyn ar y safle cyn i'r amodau gael eu rhyddhau felly mae'r cais presennol yn ceisio amrywio'r amodau hynny er mwyn caniatáu i'r manylion gael eu cyflwyno a'u cymeradwyo ar ôl i'r gwaith gychwyn. Dywedodd y Swyddog bod y manylion y gofynnir amdanynt o dan yr amodau uchod wedi cael eu darparu a'u hasesu fel rhan o'r cais a'u bod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion yr amodau yn ôl-weithredol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes argymhelliad y Swyddog i ganiatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 Cais dan Adran 73A i ddiwygio amod (04) (cynlluniau a gymeradwywyd) o gais cynllunio rhif 30C755B/DEL (Cais i dynnu amodau (09), (10), ac (11) (Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy) ac amrywio amod (08) (deunyddiau) o gais cynllunio 30C755 (Cais amlinellol i godi annedd) er mwyn ail-leoli'r annedd, diwygio'r dyluniad ac ychwanegu ystafell haul ym Min y Ffrwd, Minffrwd, Brynteg

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr egwyddor o annedd wedi cael ei sefydlu yn y lleoliad hwn eisoes o dan y Cynllun Datblygu blaenorol a bod y cais hwn ar gyfer dileu'r amodau uchod er mwyn gwneud newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol, gan gynnwys ail-leoli'r annedd 6m i'r Gogledd Ddwyrain, newidiadau i'r drysau a'r ffenestri, yn cynnwys ffenestri dormer a ffenestri to, ac ychwanegu ystafell haul ar y drychiad De Orllewin yn wynebu'r briffordd. Mae'r newidiadau arfaethedig yn dderbyniol ac ystyrir eu bod yn welliant cyffredinol ar y cynlluniau a ganiatawyd eisoes. Er bod y cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, o ystyried y caniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod a'r gwelliant a ddeuai yn sgil y newidiadau arfaethedig, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen argymhelliad y Swyddog i ganiatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 FPL/2019/145 – Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid yn Fferm Cefn Dderwen, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofyn o dan y paragraff dywededig.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynllun arfaethedig ar gyfer codi sied amaethyddol newydd a fydd yn ffurfio estyniad i'r sied bresennol ar y safle. Yn ogystal, mae'r ymgeisydd yn cynnig gostwng lefel y llawr er mwyn iddo fod yn gyson ar hyd y sied newydd. Gan y byddai'r cynnig yn cael ei leoli mewn ardal sydd yn gyfoethog o ran hanes, cynigir amod yn ei gwneud yn ofynnol i gynnal asesiad archeolegol yn ystod y cyfnod adeiladu; yn ogystal, mae'r Adran Briffyrdd yn argymell amod yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn cychwyn y gwaith. Gan fod lleoliad y cynnig yn agos i'r AHNE ac y byddai'r cynnig i'w weld o'r llwybr cyhoeddus yn erbyn y siediau presennol am gyfnod byr, argymhellir cynnwys amod ychwanegol i liniaru unrhyw effaith tymor byr a allai godi o ganlyniad i hynny. Dywedodd y Swyddog fod y Cyngor Cymuned wedi cadarnhau erbyn hyn nad oes ganddo sylwadau ar y cais ac argymhelliad y Swyddog yw caniatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd ag amod ychwanegol mewn perthynas â thirlunio.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2019/14 – Cais dan Adran 73A i ddileu amod (08) (lefel llawr gorffenedig) ac amrywio amod (11) (cynlluniau a gymeradwywyd dan gais am y materion a gadwyd yn ôl rhif 15C48J/FR/DA) o gais cynllunio amlinellol rhif 15C48H (cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn galluogi diwygio gosodiad a dyluniad yr annedd a'r modurdy ar wahân a gymeradwywyd yn flaenorol, ynghyd â chodi wal amddiffyn llifogydd perimedr newydd yn Cae Eithin, Malltraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol oherwydd pryderon ynghylch mynediad a materion yn ymwneud â pherchnogaeth tir.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod ymweliad safle'n cael ei gynnal oherwydd y pryderon ynghylch y fynedfa a pherchnogaeth tir. Esboniodd y Cynghorydd Owen ei fod yn credu bod y cais hwn yn gynamserol gan nad oes gan yr ymgeisydd fynediad i'r annedd ar hyn o bryd ac y dylai'r Pwyllgor weld safle'r cais yn gyntaf cyn dod i benderfyniad arno.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais hwn ar gyfer diwygio'r caniatâd amlinellol a'r caniatâd materion a gadwyd yn ôl am annedd lle'r oedd y fynedfa yn cael ei rhannu â Pen Parc, yr eiddo drws nesaf. Rhoddwyd caniatâd ar wahân am fynedfa a dreif breifat ar wahân i Cae Eithin fel rhan o gais annibynnol diweddarach. Fodd bynnag, mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer amrywio amodau'r caniatâd yn ymwneud â'r annedd yn unig ac nid yw'n ymwneud â'r fynedfa breifat. O ganlyniad, nid yw'r rheswm a roddwyd ar gyfer cynnal ymweliad safle, h.y. materion yn ymwneud â'r fynedfa, yn rheswm cynllunio dilyn ar gyfer y cais hwn gan ei fod yn ymwneud â newidiadau i'r annedd.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen fod yr ail fynedfa y cyfeiriwyd ati wedi cael ei chreu ar dir nad yw'r ymgeisydd yn berchennog arno ac nad oes cytundeb rhwng yr ymgeisydd a'r cymydog drws nesaf ynghylch prynu'r tir. Dywedodd y Cynghorydd Owen y dylai'r mater yn ymwneud â'r fynedfa gael ei ddatrys yn gyntaf cyn bod modd dod i benderfyniad ar y cais hwn gan nad oes modd defnyddio'r eiddo heb fynediad cyfreithiol.

Cyflwynodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ychydig o wybodaeth gefndirol am y cais a'i gyd-destun i'r Pwyllgor ac, wrth gyfeirio at fap o'r safle, dangosodd y tir yr oedd y fynedfa ar wahân wedi'i lleoli arno mewn perthynas â'r tir y mae'r annedd sy'n destun y cais hwn wedi'i leoli arno. Cymeradwywyd y fynedfa ar wahân fel caniatâd annibynnol a bu'n destun ymchwiliad gorfodaeth mewn perthynas â thorri amodau. Eglurodd y swyddog hefyd, fel rhan o'r cais hwn ar gyfer newid y caniatâd amlinellol gwreiddiol a oedd yn cynnwys mynediad, fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno rhybudd i'r tirfeddiannwr ac o ganlyniad bod modd delio gyda'r cais hwn. Ar wahân i hynny, nid yw perchnogaeth tir yn fater cynllunio.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Dafydd Jones Russell Hughes **(o blaid y cais)** mai'r unig faterion sy'n berthnasol i'r cais yw bod lefel orffenedig y llawr, mân newidiadau i faint a lleoliad y tŷ a'r garej ar y safle yn wahanol i'r hyn a ganiatawyd a bod y mater ynghylch perchnogaeth tir yn fater sifil. Manylir ar y materion hyn yn adroddiad y Swyddog. Mae lefel orffenedig y llawr 170mm yn is na'r hyn y cytunwyd arno rhwng yr Adran Gynllunio a Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) fel mesur i amddiffyn rhag llifogydd. Gan fod yr eiddo wedi cael ei gwblhau a'i ddodrefnu, byddai'n hynod o anodd a chostus i godi lefel y llawr o'r tu mewn felly rhoddwyd ystyriaeth i adeiladu wal berimedr fechan o gwmpas yr eiddo i uchder cyfartal â'r lefel angenrheidiol; mae CNC wedi cytuno fod hyn yn ddigonol. Bychan yn unig yw'r gwahaniaethau eraill mewn perthynas â maint yr eiddo a lleoliad yr eiddo a'r garej ar y plot o gymharu â'r hyn a ganiatawyd. Mae lefel crib yr eiddo'n cydymffurfio â'r lefel a nodir yn y caniatâd cynllunio. O ganlyniad, mae'r ymgeisydd yn gofyn am ganiatâd i adeiladu wal fechan i amddiffyn rhag llifogydd o amgylch yr eiddo ac i'r Pwyllgor

ystyried na fydd y mân addasiadau i'r cynllun yn cael unrhyw effaith niweidiol ar yr amgylchedd naturiol neu adeiledig. Mae adroddiad y Swyddog yn cadarnhau na fydd yn cael effaith ar ddraenio dŵr wyneb. Dywedodd Mr Russell-Hughes eu bod nhw, fel asiantiaid ar ran yr ymgeisydd, wedi ymgynghori'n helaeth â'r Adran Gynllunio, CNC a'r Ymgynghorydd Rheoli Llifogydd er mwyn cyflwyno cais cynllunio sy'n delio'n foddhaol â'r mân newidiadau hyn. Ni chafodd y newidiadau eu gwneud er unrhyw fudd personol. Nid yw'r ymgeisydd yn adeiladwr a bu'n rhaid iddo ymddiried mewn eraill i adeiladu'r annedd yn unol â'r caniatâd cynllunio. O edrych ar hanes cynllunio'r safle, mae'n amlwg bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno nifer o geisiadau i geisio sicrhau fod pob rhan o'r datblygiad yn gyfreithiol. Mae methu â defnyddio'r eiddo yr oedd ganddo hawl ei adeiladu wedi achosi llawer o boen meddwl i'r ymgeisydd a'i deulu. Gobeithir y bydd y Pwyllgor yn cytuno ag argymhelliad y Swyddog i ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, Aelod Lleol, fod hwn yn gais a oedd wedi achosi gwrthdaro dros gyfnod hir o amser; cyfeiriodd at anghysonderau yn yr uchder, lefel orffenedig y llawr a gosodiad yr eiddo o gymharu â'r hyn a bennwyd yn amodau'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Roedd y materion hyn yn destun archwiliad gorfodaeth ac ni dderbyniwyd gwybodaeth am yr archwiliad hwnnw hyd yma. Yn ogystal, tynnodd y Cynghorydd Rogers sylw at y ffaith nad yw nifer o gwestiynau ynghylch y datblygiad ac achosion o dorri amodau cynllunio wedi cael eu hateb. Mae'r newidiadau i raddfa'r annedd, sydd wedi cynyddu ei uchder, hyd a lled, wedi creu datblygiad sydd yn rhy fawr ac mae ei effaith weledol yn fwy na'r hyn a ddangoswyd ar y cynlluniau a gymeradwywyd ac a ganiatawyd o dan yr amodau cynllunio. Dywedodd y Cynghorydd Rogers mai'r prif bryder yw'r dull arfaethedig o ddatrys y ffaith na chafodd y cynnig ei adeiladu yn unol â lefel orffenedig y llawr y manylwyd arno yn yr amod cynllunio, sef adeiladu wal berimedr i amddiffyn rhag llifogydd, a fydd yn gwaethygu effaith weledol y datblygiad ymhellach, yn ogystal â'i effaith ar fwynderau a phreifatrwydd yr eiddo gerllaw. Dywedodd y Cynghorydd Rogers mai'r rheswm dros geisio cael y caniatâd hwn yw er mwyn canfod yr ateb mwyaf effeithiol i broblem a grëwyd gan yr ymgeisydd ei hun. Dywedodd ei fod yn siomedig na fyddai ymweliad safle'n cael ei gynnal oherwydd yr oedd yn credu y dylai'r Pwyllgor weld drostynt eu hunain beth fu'r sefyllfa ar y safle ers ychydig o flynyddoedd yn awr.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r prif bryder mewn perthynas â'r cais hwn yw effaith y wal amddiffyn rhag llifogydd ar fwynderau gweledol eiddo Pen Parc. Rhoddodd grynodeb o hanes cynllunio'r datblygiad a dywedodd fod ymchwiliad gorfodaeth ynglŷn â thorri amodau'r caniatâd cynllunio annibynnol am y fynedfa breifat ar wahân wedi canfod anghysonderau mewn perthynas â'r annedd ei hun. Mae'r anghysonderau hyn yn ymwneud â lefel orffenedig y llawr, gosodiad yr annedd ar y plot, cynnydd yn hyd a lled yr annedd orffenedig a newid yng ngogwydd y garej. O ganlyniad, mae'r cais yn ceisio rheoleiddio'r materion a nodwyd, a phetai'n cael ei ganiatáu, mae asiant yr ymgeisydd wedi nodi y byddai cais ar wahân yn cael ei gyflwyno i ddelio gyda materion sy'n codi mewn perthynas â'r fynedfa breifat.

Yn wreiddiol, roedd lleoliad y cynnig mewn ardal a ddosbarthwyd fel parth llifogydd C1 lle bydd datblygiad yn cael ei ganiatáu cyhyd â'i fod yn cyfarfod â'r meini prawf yn TAN 15. O ganlyniad, pennwyd bod rhaid i lefel orffenedig y llawr fod o leiaf 4.42m Uwchlaw Datwm Ordnans (AOD) er mwyn diogelu'r datblygiad a phreswylwyr yn y dyfodol rhag llifogydd yn ystod oes y datblygiad. Mae lefel orffenedig gwirioneddol llawr yr annedd yn 4.25 AOD, 170mm yn is na'r lefel a bennwyd yn yr amod. Er mwyn rhoi sylw i'r risg o lifogydd a nodwyd o ganlyniad i lefel orffenedig y llawr, y bwriad yw adeiladu wal i amddiffyn rhag llifogydd yn agos at yr annedd ac o'i amgylch. Bydd uchder y wal hefyd yn cymryd i ystyriaeth y ffaith fod dosbarthiad yr ardal wedi newid o barth C1 i C2 (a fyddai wedi golygu y byddai argymhelliad i wrthod y cynnig petai'r safle ym mharth C2 pan gyflwynwyd y cais gwreiddiol). Golyga hyn y bydd yr annedd yn cael ei amddiffyn yn well rhag llifogydd nag y byddai petai wedi cael ei adeiladu yn unol â'r manylion

gwreiddiol. Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru fel rhan o'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

Mae'r annedd hefyd 250mm yn hirach a 250mm yn lletach na'r hyn a ganiatawyd ac mae'r garej wedi'i lleoli fel bod y talcen blaen yn wynebu'r dreif newydd a gymeradwywyd fel rhan o'r caniatâd annibynnol ar gyfer mynedfa breifat. Dywedodd y Swyddog fod gwrthwynebiad cryf yn lleol i uchder yr annedd ac roedd y caniatâd cynllunio amlinellol yn nodi na ddylai'r uchder fod yn fwy na 6m. Mae uchder yr annedd a adeiladwyd, o lefel orffenedig y llawer i'r grib, yn 5.85m, sydd yn llai na'r 6m a bennwyd yn yr amod. Fodd bynnag, mae uchder yr annedd o lefel wreiddiol y ddaear i'r grib yn 7.15m. Er bod amod (10) yn pennu na ddylai uchder y grib fod yn fwy na 6m, nid yw'n nodi a ddylid cymryd y mesur hwnnw o lefel orffenedig y llawr neu o lefel wreiddiol y ddaear ac, oherwydd diffyg eglurdeb, mae'n annhebygol y byddai modd gorfodi'r amod hwnnw. Oherwydd hynny, ac am nad yw'r uchder o lefel orffenedig y llawr yn fwy na 6m, nid ystyrir fod yr amod wedi cael ei dorri. Er gwaethaf pryderon lleol am gywirdeb y mesuriadau, y prif fater yw effaith y newidiadau, ynghyd ag effaith y wal amddiffyn rhag llifogydd arfaethedig, o ran effaith weledol y datblygiad cyfan a'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Nid ystyrir chwaith y bydd y wal i amddiffyn rhag llifogydd yn creu unrhyw effaith weledol annerbyniol. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, ar ôl ystyried yr holl wybodaeth a gyflwynwyd, ei fod o'r farn bod angen cynnal ymweliad safle er mwyn i Aelodau asesu drostynt eu hunain effeithiau posib y cynnig ar fwynderau'r ardal a mwynderau eiddo cyfagos. O ganlyniad cynigiodd fod y Pwyllgor yn ymweld â safle'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

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

12.2 FPL/2019/98 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr ystafell gymunedol bresennol yn eiddo preswyl fforddiadwy yn Nhŷ'r Warden, Awel y Môr, Rhosneigr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod wedi ei gyflwyno gan y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn golygu newid defnydd yr ystafell gymunedol bresennol yn Nhŷ'r Warden yn annedd marchnad leol un ystafell wely. Lleolir y cynnig ar stad dai ac mae'n cynnig cyfle i greu annedd fechan ychwanegol ar gyfer y farchnad dai leol ac mae'n cydymffurfio â Pholisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen argymhelliad y Swyddog i ganatau'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd caniatau'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 HHP/2019/129 – Cais llawn i godi garej ar wahân yn Tŷ Arfon, Lôn Refail, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn.

Dywedodd y Cadeirydd ei bod ar ddeall fod yr Aelod Lleol yn dymuno i'r Pwyllgor ymweld â safle'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y Pwyllgor yn cynnal ymweliad safle er mwyn asesu yn well effeithiau posib y cynnig ar fwynderau preswyl ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.4 FPL/2019/146 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir gwag i fod yn le chwarae sy'n cynnwys gosod offer chwarae yn Parc Peibio, Morawelon, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sy'n cyflwyno'r cais.

Gan ei fod wedi datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Bryan Owen y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais ar y cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn golygu ail-leoli lle chwarae o dir preifat gerllaw i dir ym mherchnogaeth y Cyngor. Mae'r offer chwarae presennol yn dod i ddiwedd ei oes ddefnyddiol ond, yn hytrach nag adnewyddu'r parc presennol, bwriedir creu parc newydd oddeutu 23 metr i'r Gogledd, ac i dynnu'r parc presennol oddi yno. Derbyniwyd un llythyr sydd yn codi pryderon am breifatrwydd, mwynderau ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Dywedodd y Swyddog fod y lle chwarae arfaethedig 27 metr oddi wrth yr eiddo agosaf, ac mae hyn yn bellach na'r lle chwarae presennol ac, o gymryd hynny i ystyriaeth, yn ogystal â'r ffaith mai plant fydd yn defnyddio'r lle chwarae, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar breifatrwydd. Mae'r ardal yn ardal fawr agored sydd ar gael fel lle chwarae ac at ddefnydd hamdden ac nid ystyrir y byddai creu parc chwarae yn yr ardal hon yn cael mwy o effaith ar eiddo cyfagos nag sy'n bodoli'n barod. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatau'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd caniatau'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y Swyddog gyda'r amod sydd wedi'i gynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13. MATERION ERAILL

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

Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 17 Gorffennaf, 2019

YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes MBE, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts (ar gyfer ceisiadau 1 a 2), Robin Williams (ar gyfer ceisiadau 1 a 2)
WRTH LAW:	Uwch Swyddog Cynllunio (JBR) Swyddog Cynllunio (Gorfodaeth) (GB)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Richard Owain Jones, Nicola Roberts
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Aled Morris Jones – ar gyfer cais (1), Y Cynghorydd Alun Mummery – ar gyfer cais (3)

---

1. FPL/2019/116 – Cais llawn i newid defnydd hen eglwys i fod yn ddwy uned wyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn St David's, Stryd Athol, Cemaes

Amlinellwyd y cais ar gyfer yr Aelodau. Edrychodd yr Aelodau ar safle'r cais o Sgwâr Athol (dreif preifat), yr hawl dramwy sy'n arwain at Y Garreg a chefn safle'r cais a hefyd o erddi preifat Tafarn Y Vigour a 1 a 2 Fairview.

Dywedwyd wrth yr Aelodau yr argymhellir amod ar yr holl ffenestri ar yr drychiad deheuol, sef eu bod yn cael eu gwydro â gwydr aneglur; dygodd yr Aelod Lleol sylw at y ffaith bod y ffenestri yn y drychiad cefn (y Gorllewin) hefyd yn edrych yn uniongyrchol dros dir sydd ym meddiant Tafarn Y Vigour.

2. VAR/2019/14 – Cais dan Adran 73A i ddileu amod (08) (lefel llawr gorffenedig) ac amrywio amod (11) (cynlluniau a gymeradwywyd dan gais am y materion a gadwyd yn ôl rhif 15C48J/FR/DA) o gais cynllunio amlinellol rhif 15C48H (cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) fel y gellir diwygio gosodiad a dyluniad yr annedd a'r modurdy ar wahân a gymeradwywyd yn flaenorol, ynghyd â chodi wal amddiffyn llifogydd perimedr newydd yn Cae Eithin, Malltraeth

Amlinellwyd y cynnig ar gyfer yr Aelodau. Edrychodd yr Aelodau ar y safle o'r briffordd gyhoeddus, y dreif preifat sy'n arwain at yr annedd ac o fewn safle'r cais ei hun.

3. HHP/2019/129 – Cais llawn ar gyfer codi garej ar wahân yn Tŷ Arfon, Lôn Refail, Llanfairpwll

Amlinellwyd y cynnig ar gyfer yr Aelodau. Edrychodd yr Aelodau ar safle'r cais o Lôn Pant ac o ddreif yr eiddo cyfagos.

Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2019 **6.1**

Rhif y Cais: HHP/2019/129

Ymgeisydd: Mr. Dilwyn Owen

Bwriad: Cais llawn i godi garej newydd ar wahan yn/Full application for the erection of a detached garage

Lleoliad: Ty Arfon, Lon Refail, Llanfairpwll

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwenda Baynham)

Argymhelliad: Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi ei alw mewn gan aelod lleol

Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol sy'n cael ei hail-ymgynghori, ei hail-hysbysebu a'i hasesu gan swyddogion, a bydd y cais cynllunio bellach yn cael ei adrodd i Bwyllgor Cynllunio mis Medi.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2019 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/116

Ymgeisydd: Oblates of Mary Immaculate

Bwriad: Cais llawn i newid defnydd hen eglwys i fod yn ddwy uned wyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn /Full application for the change of use of former church into two holiday units together with alterations and extensions at

Lleoliad: St. Davids, Athol Street, Bae Cemaes Bay

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio, Councillor Richard Owain Jones.

Buo Aelodau i ymweld a'r safle ar 17 Gorfennaf 2019 ac byddent yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais wedi'i gyflwyno ar gyfer trosi'r hen eglwys Gatholig i fod yn ddwy uned ar gyfer eu gosod at ddibenion gwyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Cemaes, mae safle'r cais ei hun wedi'i leoli y tu allan i, ond yn hynod agos i'r Ardal Gadwraeth ddynodedig ac mae'r estyniad arfaethedig a'r maes parcio wedi eu lleoli o fewn yr Ardal Gadwraeth.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yn yr achos hwn yw a yw'r cais yn cydymffurfio â'r polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw'n dderbyniol o ran dyluniad, effaith ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig, amwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos ac ystyriaethau o ran y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)
Gwerthfawrogiad Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth - Cemaes

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at welliant cymedrol i'r adeilad, yr ardal gadwraeth a'r olygfa allan o'r Ardal Gadwraeth. Felly mae'r Adain Amgylchedd Adeiledig yn gefnogol i'r cynnig o safbwynt treftadaeth adeiledig.
Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd / Head of Service - Highways	Sylwadau / amodau.

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim sylwadau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r tebygolrwydd o broblemau rhywogaethau gwarchodedig yn isel, fodd bynnag, o ystyried amddiffyniad ystlumod yn y gyfraith, fel rhagofal, cynghorir bod rhaid gwneud hyn gyda gofal os oes nodweddion mewn ardaloedd toi a allai guddio ystlumod, ac os ceir ystlumod i gysylltu â CNC am gyngor. Argymhell bod y daflen Bywyd Gwyllt ac Adeiladau Gwarchodedig yn cael ei hanfon at yr ymgeisydd.
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Yn gofyn fod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cyngor Cymuned Llanbadrig Community Council	Mae'r Cyngor Cymuned wedi derbyn copiau o gwynion sydd wedi eu hanfod i'r Cyngor gan gymdogion lleol ac yn cydnabod y cwynion hynny am fynediad, y byddai'r datblygiad yn well yn uned sengl, ac pwysigrwydd fod y datblygiad yn gweddu gyda'r ardal gadwraeth.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad, sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau ac argymhell amod.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn tair ffordd - sef postio rhybudd ger y safle, anfon llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos yn eu hysbysu am y datblygiad a hysbyseb yn y papur lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31/05/2019.

Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad roedd 7 o sylwadau wedi dod i law ac mae’r prif bwyntiau wedi eu crynhoi isod:

i. Nododd un, er y byddent yn fwy na bodlon gweld yr adeilad diolwg a’r maes parcio hwn yn cael ei droi’n ddatblygiad deniadol a sensitif, bod nifer o faterion ynghlwm â’r cais.
ii. Er bod 3 lle parcio newydd yn cael eu creu mae yna eisoes broblemau mynych gyda’r llety gwyliau sydd yn yr ardal yn barod nad oes ganddynt leoedd parcio a cheir yn aml iawn yn cael eu gadael mewn mannau amhriodol, yn atal mynediad ger y fynedfa i’r sgwâr lle mae tŷ tafarn prysur wedi’i leoli. Yn fwy na hynny, os nad yw’r lleoedd parcio wedi eu clustnodi neu ffensio neu os na chânt eu rheoli drwy ddull arall, byddant yn cael eu defnyddio gan bobl eraill sy’n rhentu llety gwyliau yn yr ardal.
iii. Pan oedd yr Eglwys yn cael ei defnyddio, roedd hyd at 8 o geir wedi parcio yno yn ystod y gwasanaeth ond ni fyddai hyn yn creu gormod o broblemau gan y byddai hynny ond yn digwydd am tua awr yr wythnos. Byddai tri car ychwanegol yn cael mynediad rheolaidd i’r sgwâr yn achosi problemau a byddai’r traffig ychwanegol sy’n cael ei greu yn andwyol i ddiogelwch y briffordd a cherddwyr.
iv. Bydd yr adeilad arfaethedig wedi’i leoli yn rhannol yn yr Ardal Gadwraeth ac mae’r cais yn un anneniadol a rhad, gydag ond ychydig iawn yn cael ei wneud i ddatblygu dyluniad yr adeilad presennol.
v. Nid yw effaith weledol yr adeilad arfaethedig yn cyd-fynd â’r tai sydd o’i gwmpas. Dyma ran hynaf y pentref a dylid cymryd gofal i ddatblygu eiddo addas sydd â dyluniad o safon uwch a defnydd priodol o ddeunyddiau.
vi. Mae digon o dai gwyliau yn y pentref yn barod sy’n dadleoli pobl leol i’r cyrion neu i bentrefi cyfagos.
vii. Mae tu blaen yr Eglwys yn enwedig yn cael effaith sylweddol ar Sgwâr Athol a’r Hen Gemaes. Mae gan yr holl eiddo arall nodweddion megis drysau â chyntedd neu ddrysau wedi eu gosod yn ôl a

ffenestri 4 paen cymesur sy’n adlewyrchu cymeriad hanesyddol yr hyn a oedd mae’n debyg yn bodoli ger harbwr bae Cemaes yn wreiddiol yn y 18fed Ganrif. Nid yw’r dyluniad sydd wedi’i gyflwyno yn dderbyniol os yw amwynder gweledol yr ardal i gael ei wella.

viii. Tra’n cydnabod fod yr adeilad y tu allan i’r Ardal Gadwraeth mae rhan o’r safle a thair o’r pedair ffin o fewn yr Ardal Gadwraeth. Rhaid i unrhyw ddatblygiad ar y safle gymryd lleoliad y safle i ystyriaeth a dylid gwella’r safle hwnnw nid tynnu oddi wrtho. Daethpwyd i’r farn yn 2017 nad oedd adeilad presennol yr Eglwys yn cyd-fynd â’r ardal ac felly rhaid ystyried nad yw’r cais presennol yn gwneud hynny chwaith.

ix. Dyma gyfle delfrydol i ddatblygu cynllun sensitif a fyddai’n gwella gosodiad yr Ardal Cadwraeth ac yn gwneud i ffwrdd ag adeilad hyll nad oes unrhyw un eisiau o’r sgwâr hynaf yng Nghemaes yn ôl pob tebyg.

x. Mae dwyster y cais yn gwbl amhriodol ar gyfer y safle. Bydd dwy uned wyliau yn creu problemau sylweddol o ran mynediad a pharcio.

xi. Bydd gor-ddatblygiad y plot hwn yn siŵr o gynyddu lefelau’r sŵn ac aflonyddwch i dai cyfagos. Drwy ei gyfyngu i un uned wyliau ac ail ddylunio’r eiddo i safon uwch, gellid creu gardd breifat gyda’r lle ychwanegol. Gallai datblygiad un uned o safon ar y safle warchod os nad gwella’r amgylchedd leol ar gyfer y trigolion lleol a chymuned Cemaes.

xii. Mae’r ystafelloedd yn yr unedau gwyliau yn fach iawn a does dim lle tu allan i bobl eistedd heblaw am y lle parcio. Bydd rhai sy’n ymweld â llety gwyliau arall sydd heb erddi yn aml yn mynd â chadeiriau allan i’r sgwâr i eistedd ac mae hyn yn achosi sŵn ac aflonyddwch.

xiii. Mae’r defnydd o gerrig mân rhydd (gro) yn y llecynnau parcio yn opsiwn rhad a fydd yn effeithio ar eiddo arall yn y sgwâr.

xiv. Cafodd y safle a arferai gynnwys 3 bwthyn ei roi yn rhodd i’r Eglwys gyda’r amod y gallai ond gael ei ddefnyddio fel Eglwys. Ni fyddai hynny wedi digwydd petai’n hysbys y byddai’n cael ei werthu am elw. Mae’n dir cysegredig ac mae’n atgas meddwl am y tir yn cael ei ddefnyddio fel menter wneud elw.

xv. Mae’r brif beipen ddŵr ar gyfer y dafarn gyfagos wedi’i lleoli o dan yr Eglwys.

xvi. Ni fyddai yna unrhyw le ar gyfer y gwasanaethau tân nac ambiwlans.

xvii. Cafodd cais i ddymchwel yr hen fecws gerllaw a chodi annedd ei wrthod yn 2006 o ganlyniad i faterion priffyrdd, sydd hefyd yn berthnasol i’r datblygiad arfaethedig.

xviii. Mae Sgwâr Athol yn briffordd sydd heb ei mabwysiadu sy’n cael ei chynnal ar gost y trigolion. Mae gan eiddo sy’n ei ddefnyddio ‘hawliau tramwy’ ar gyfer cerbydau a cherddwyr y gellir eu gorfodi’n gyfreithiol. Mae yna hefyd ‘hawliau tramwy’ ar wahân sydd wedi eu rhoi dros y dreif ar hyd ochr blaen yr Eglwys. Nid yw’r ‘hawliau’ tramwy hyn wedi eu dangos yn neu ar ddogfennau’r cais yn unol â’r angen yn adran 10 yr ffurflenni perthnasol ac ni fu unrhyw ymgynghori gyda’r trigolion mewn perthynas â’r hawliau hyn yn ystod datblygiad y cais hwn. Mae angen i’r hawliau hyn gael eu hystyried a’u hamddiffyn yn ofalus un ai gan gynllun yr ymgeiswyr neu gan amod perthnasol.

xix. Mae’r fynedfa i’r uned ddwy ystafell wely yng nghefn yr adeilad ac er mwyn cael mynediad iddi, bydd angen i gerddwyr ddefnyddio’r fynedfa sy’n cael ei rhannu. Mae presenoldeb cerbydau sy’n symud mewn ardal mor gyfyng yn creu trefniant anniogel ar gyfer prif fynedfa ac mae’r lleoliad hwn yn llawer mwy addas ar gyfer ail fynedfa neu fynedfa ‘drws cefn’ achlysurol’.

xx. Petai’r cais yn cael ei ganiatáu yna gofynnir am gael gosod amod sy’n atal rhoi unrhyw orffeniad ar wynebau allanol sy’n golygu y byddai lled y mynedfeydd cyfagos yn cael eu culhau, bod ardal y maes parcio’n cael ei wynebu mewn deunydd athraidd a bod y rhannau â wyneb o Sgwâr Athol a’r ffyrdd mynediad sy’n arwain oddi yno yn cael eu hadfer i gyflwr sydd o leiaf yr un fath ag oedd cyn dechrau’r gwaith.

xxi. Bydd y cais yn cael effaith ar breifatrwydd yr eiddo i’r De a’r Dwyrain oherwydd mae rhai ohonynt â hawl tramwy tu ôl i’r llecyn ble byddai’r adeiladau newydd.

Mae pwyntiau i – ix uchod yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad hwn ac mewn ymateb i bwyntiau x – xxii buaswn yn ymateb fel a ganlyn:

x. Mae’r cais sydd wedi’i gyflwyno yn un ar gyfer trosi ac ymestyn yr adeilad presennol i greu dwy uned wyliau ar gyfer eu gosod a fydd â chyfanswm o 3 ystafell wely ddwbl, lle i uchafswm o 6 o bobl. Er hynny, rhaid i’r cais gael ei asesu a’i benderfynu arno ar sail yr hyn sydd wedi’i gyflwyno, petai’r cais yn un ar gyfer un uned wyliau yna mae potensial y gallai fod â 4 neu 5 ystafell wely gyda lle i 8 i 10 person a allai gael mwy o effaith na’r cais presennol.

xi a xii. Nodir nad oes unrhyw le tu allan, heblaw am yr ardal barcio, yn cael ei argymell fel rhan o'r cais, fodd bynnag gan mai cais ar gyfer llety gwyliau yw hwn, rhagwelir y bydd yr unedau yn cael eu defnyddio gan ymwelwyr fel rhywle y gallant deithio i'r ardal ehangach ohoni, mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghanol y pentref ger y traeth ac amwynderau eraill. Yn ogystal, mae diffyg lle y tu allan yn debygol o leihau'r potensial ar gyfer sŵn ac aflonyddwch i eiddo cyfagos. Mae hefyd yn bwysig ystyried, er bod yr adeilad wedi bod yn wag ers y 3 mlynedd ddiwethaf, mae ei ddefnydd awdurdodedig yn un ar gyfer Eglwys sy'n dod o dan Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd Dosbarth D1. Felly, nid yn unig y gallai'r defnydd fel Eglwys ail ddechrau ar unrhyw adeg, gellid hefyd ddefnyddio'r adeilad at unrhyw bwrpas o fewn y Dosbarth Defnydd D1 heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Mae defnyddiau o'r fath yn cynnwys clinigau, canolfannau iechyd, meithrinfeydd, meithrinfeydd dydd, amgueddfeydd a neuaddau cyhoeddus. Mae felly angen cydbwyso'r effeithiau posibl y datblygiad arfaethedig yn erbyn yr effeithiau posibl o unrhyw ddefnyddiau eraill a ganiateir. Yn yr achos hwn, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effeithiau ehangach na'r defnyddiau amrywiol eraill y gellid defnyddio'r adeilad mewn modd cyfreithlon ar ei gyfer.

xiii. Nodwyd yn ystod yr ymweliad safle fod y maes parcio presennol yn cynnwys gro mân. Ymhellach, fe ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ar y cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad o ran y deunydd ar gyfer wyneb y maes parcio.

xiv. Os byddai unrhyw gyfamodau ataliol wedi eu gosod ar yr amser y rhoddwyd yr eiddo i'r Eglwys, byddai hyn yn fater cyfreithiol preifat rhwng y partïon perthnasol ac ni fyddai'n atal caniatâd cynllunio rhag cael ei roi. Nodir hefyd fod awdur y llythyr yn cadarnhau bod bythynnod preswyl yn arfer bod ar y safle cyn codi'r Eglwys.

xv. Mae'r cais yn cynnwys newid defnydd yr adeilad presennol ynghyd ag ychwanegu estyniad bach. Ni ragwelir felly y byddai'r gwasanaethau presennol yn cael eu heffeithio arnynt mewn ffordd andwyol gan y datblygiad.

xvi. Ni ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn cyfyngu mynediad i'r gwasanaethau brys i unrhyw raddau helaethach na sy'n bodoli'n barod.

xvii. Yn wyneb y penderfyniad yn 2006 i wrthod cais i ddymchwel yr hen fecws gerllaw a chodi annedd newydd, am resymau priffyrdd, gofynnwyd am sylwadau pellach gan yr adran briffyrdd. Mae'r adran briffyrdd wedi nodi fod safle'r cais yn manteisio ar ddefnydd awdurdodedig sy'n bodoli'n barod (eglwys), felly rhaid derbyn fod ailddatblygu'r safle mewn rhyw ffordd yn dderbyniol. Mae'r ffordd gul hon, y cyfeirir ati yn y rhesymau dros wrthod y cais blaenorol ynghylch y becws, yn gwasanaethu nifer o eiddo. Ym marn yr Awdurdod Priffyrdd Lleol, ni fydd trosi'r capel yn arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig a fyddai'n cael effaith o bwys ar y defnydd presennol o'r ffordd gul y cyfeirir ati. Mae tua 20 eiddo yn defnyddio'r ffordd hon ac nid yw'r cais presennol yn cynnig cynyddu'r defnydd hwnnw'n sylweddol. Yn ogystal, nid ystyrir bod gwneud cymhariaeth uniongyrchol rhwng y cais hwn a chais yr hen fecws yn briodol yn yr achos hwn. Yn achos yr hen fecws, roedd defnydd yr adeilad fel becws wedi peidio â bod ers nifer o flynyddol ac ar adeg gwneud y cais roedd y becws wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel storfa, gydag ychydig iawn o draffig cysylltiedig, ac o'r herwydd byddai'r cynnig i ddatblygu annedd yn ei le wedi arwain at gynnydd mewn traffig. Mewn cyferbyniad i hynny, mae gan yr adeilad sy'n destun y cais presennol ddefnydd awdurdodedig fel eglwys a ddaeth i ben ddim ond rhyw 3 blynedd yn ôl. O ganlyniad, nid yn unig y gallai'r defnydd ailddechrau ar unrhyw adeg, byddai modd gwneud unrhyw nifer o wahanol ddefnydd D1 o'r adeilad, fel y nodwyd uchod, heb orfod cael caniatâd cynllunio.

xviii. Mae'r hawliau tramwy y cyfeirir atynt yn adran 10 y cais cynllunio yn cyfeirio ar yr 'hawliau tramwy cyhoeddus' h.y. llwybrau troed preifat ac nid hawliau tramwy preifat. Mae Tystysgrif B wedi ei chwblhau fel rhan o'r cais gan roi rhybudd i berchnogion y briffordd breifat ac eiddo a effeithir arnynt gan y datblygiad, yn cynnwys yr unigolyn sydd wedi cyflwyno'r sylwadau. Absenoldeb y wybodaeth hon oedd y rheswm dros dynnu'r cais blaenorol yn ôl.

xix. Mae'r drws mynediad i'r uned ddwy ystafell wely yn defnyddio drws presennol i mewn i'r adeilad a hyd yn oed petai mynediad yn cael ei gynnig drwy ddull arall, byddai'n parhau i fod drwy ffordd fynediad sy'n cael ei rhannu. Mae'r ffordd fynediad a rennir yn darparu mynediad i gerbydau i ddim ond un eiddo a mynediad i gerddwyr i eraill. Tra nodir y sylw mewn perthynas â diogelwch, mae lefel a chyflymder y traffig ar hyd y dreif cul hwn a rennir yn debygol o fod yn isel ac ni ystyrir bod unrhyw berygl yn ddigonol fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

xx. Bydd amodau priodol yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd a roddir. Mewn perthynas â gorffeniad yr arwynebau allanol, mae'r cynnig wedi ei ddiwygio fel y bydd yr adeilad bellach yn cael ei inswleiddio yn fewnol, bydd y waliau allanol yn cael eu gorffen gyda gorffeniad rendr gydag uchafswm trwch o 16mm er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad arwain at gulhau'r ffordd fynediad gyfagos.
xxi. Bydd amod yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd a roddir yn nodi bod angen i'r holl ffenestri tua'r De gael gwydr barugog er mwyn lliniaru unrhyw achosion o edrych drosodd ac amddiffyn preifatrwydd ac amwynder yr eiddo hynny a allai gael eu heffeithio.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2018/18 Full application for the change of use of former church into two holiday units together with alterations and extensions at St David's Church, Athol Street, Cemaes – Withdrawn 25.04.2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais ar gyfer trosi'r hen Eglwys Gatholig i fod yn ddwy uned wyliau ar gyfer eu gosod sy'n cynnwys 1 uned un ystafell wely ac un uned dwy ystafell wely ynghyd ag estyniad bach i'r ochr Ddwyreiniol er mwyn gallu darparu ystafell wely ac ystafell molchi, cynigir addasiadau hefyd i'r ffenestri a'r drysau, gosod 6 o oleuadau yn y to ar lethr deheuol y to a rendro'r waliau presennol. Mae'r cais hefyd yn cynnwys cyfleusterau parcio ar gyfer 3 car.

Mae'r Ardal Gadwraeth ddynodedig yn ffinio ar y safle ar dair ochr yn uniongyrchol ac er bod yr estyniad arfaethedig a'r ardal barcio o fewn yr Ardal Gadwraeth, nid felly'r adeilad ei hun.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin datblygu'r Ganolfan Wasanaeth Lleol ac o ganlyniad mae'n cyd-fynd â darpariaethau polisi PCYFF 1 o'r CDLlC.

Yn ôl Polisi PCYFF 2 o'r CDLlC, rhaid dangos bod y cais yn cydymffurfio â'r polisïau a'r canllawiau cynllunio cenedlaethol a lleol perthnasol.

Mae Polisi PCYFF3 yn nodi y disgwylir i'r holl geisiadau ddangos dyluniad o safon uchel sy'n cymryd i ystyriaeth lawn y cyd-destun naturiol, hanesyddol ac amgylcheddol ac sy'n cyfrannu tuag at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy. Bydd ceisiadau ond yn cael eu caniatáu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio, lle bo hynny'n berthnasol, â'r meini prawf a restrwyd.

Mae Meini Prawf 1 o'r polisi yn nodi bod angen i'r datblygiad wella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran ei osodiad, ei ymddangosiad, ei raddfa, ei uchder, mas a'r modd y bwriedir trin y drychiadau.

Mae Meini Prawf 2 angen i'r datblygiad barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.

Mae Meini Prawf 3 yn nodi fod angen defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae Meini Prawf 5 yn nodi bod systemau draenio yn cael eu dylunio er mwyn cyfyngu'r dŵr wyneb sy'n llifo i ffwrdd a risg llifogydd ac atal llygredd.

Polisi Strategaeth PS 14: Economi Ymwelwyr - wrth sicrhau bod datblygiadau'n cydweddu â'r economi a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygiad diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn drwy ehangu'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwyo, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau siale.

Mae Polisi TWR 2 y CDLlC yn cefnogi ceisiadau ar gyfer trosi adeiladau presennol yn llety gwyliau ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf perthnasol.

Mae maen prawf ii. yn nodi fod angen i'r datblygiad arfaethedig fod yn briodol o safbwynt y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw.

Mae maen prawf iv. yn nodi na ddylai'r datblygiad gael ei leoli mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf neu sy'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal.

Mae maen prawf v. yn nodi na ddylai'r datblygiad arwain ar ormodedd o lety o'r fath mewn ardal.

Mae Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig yn nodi fod angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd Cadwraeth ystyried Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth, Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Cyflawni a fabwysiadwyd.

Mae Polisi ISA2: Cyfleusterau Cymunedol yn nodi y bydd ceisiadau sy'n arwain at golli cyfleusterau cymunedol yn cael eu gwrthod oni bai fod y cais yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol a restrir yn y polisi.

Mae maen prawf 2.i o'r polisi yn nodi y gellir darparu cyfleuster newydd gan y datblygwr un ai ar y safle neu oddi ar y safle a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar neu ii y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormodol o gymharu â'r hyn sydd ei angen

Mae'r adeilad presennol yn un o ddyluniad syml, plaen a chanddo waith brics llwyd. Yn ystod y broses o Werthuso Cymeriad Ardal Cadwraeth Cemaes, cafodd yr adeilad presennol ei adnabod fel datblygiad anghydymdeimladol o fewn yr ardal ddynodedig wreiddiol ac o ganlyniad, o dan adolygiad ffiniau, cafodd ffin yr ardal gadwraeth ei hadolygu er mwyn eithrio'r adeilad, fodd bynnag, cafodd yr ardal i'r ochr a'r tu blaen eu cadw o fewn Ffin yr Ardal Gadwraeth.

Fel rhan o'r cynllun trosi arfaethedig, cynigir rendro'r adeilad, gwneud addasiadau bach i rai o'r ffenestri a'r drysau, gosod 6 golau to ar lethr Deheuol y to a chodi estyniad bach yn mesur 5.8m x 4.9m ar ddrychiad y talcen blaen i gynnwys ystafell wely ac ystafell molchi.

Fel y nodwyd uchod, mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn, sy'n cynnwys sylwadau mewn perthynas â dyluniad y cais, sydd wedi ei ddisgrifio fel cais anneniadol a rhad sy'n gwneud ychydig iawn i wella dyluniad yr adeilad presennol ac y dylid ei ddatblygu i safon dyluniad uwch gan ddefnyddio deunyddiau priodol.

Nid yw'r adeilad presennol ar y safle yn dangos llawr o rinweddau pensaernïol neu esthetig ac o ystyried natur hynod gyfyngedig y safle a'r ffaith bod y cais yn un ar gyfer newid defnydd yn hytrach nac ail ddatblygiad, mae'n debyg fod y sgôp i wneud addasiadau sylweddol i'r adeilad presennol ychydig yn gyfyngedig, fodd bynnag, rhaid i'r Awdurdod Cynllunio lleol asesu a phenderfynu ar y cais yn seiliedig ar yr hyn sydd wedi'i gyflwyno.

Mae'r estyniad arfaethedig a'r addasiadau eraill a gynigir yn rhai mân o ran natur sydd wedi eu gorffen â deunyddiau tebyg i eiddo cyfagos sydd un ai wedi eu peintio neu sydd wedi eu chwipio â gro.

Ystyrir felly y bydd y cais yn golygu gwelliant cymedrol i'r adeilad, yr ardal gadwraeth a'r golygfeydd allan o'r ardal gadwraeth a'i fod yn dderbyniol o ran dyluniad a graddfa yn unol â pholisïau PCYFF 3, TWR 2 ac AT 1 uchod.

O ran maen prawf iv. Polisi TWR 2, tra bo'r safle wedi'i leoli o fewn ardal breswyl yn bennaf, mae dwy dafarn yn agos iawn, un drws nesaf ac roedd yr adeilad ei hun wrth gwrs yn Eglwys Gatholig. O'r herwydd, ni ystyrir felly y bydd y cais yn cael effaith andwyol ar gymeriad preswyl yr ardal.

Mae cynllun busnes wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais ac ystyrir fod lefel y manylder yn gymesur â'r datblygiad arfaethedig o safbwynt y ffaith ei fod yn arddangos cydymffurfiaeth â maen prawf v. Polisi TWR 2.

Mae'r ddogfennaeth gefnogol a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau fod yr Eglwys wedi bod yn wag ers 2016 pan gafodd ei chau yn barhaol yn dilyn adolygiad plwyfol o wasanaethau Eglwysig gan Esgobaeth Wrecsam. O ganlyniad fe ystyrir ei fod wedi'i ddangos nad oes angen y cyfleuster yn unol â pholisi ISA 2.

Ymgynghorwyd hefyd â'r Adran Briffyrdd w mewn perthynas â'r cais hwn ac mae'r sylwadau a gafwyd, tra'n cydnabod fod gwrthwynebiadau, yn derbyn fod defnydd cyfredol yn gysylltiedig â'r safle a bod rhaid derbyn felly bod rhyw fath o ailddatblygiad yn dderbyniol. Darperir tri maes parcio fel rhan o'r cynllun, sy'n ddigonol ar gyfer y datblygiad sy'n cynnwys un uned 1 ystafell wely ac un uned 2 ystafell wely. Mae'r Swyddog Priffyrdd yn nodi y gallai'r defnydd presennol, fel y nodir yn un o'r llythyrau o wrthwynebiad, achosi i hyd at 8 o gerbydau fod ar y safle ar yr un pryd a gallai hynny achosi llawer mwy o anghyfleustra na'r defnydd arfaethedig.

Mae'r Swyddog yn nodi ymhellach, serch unrhyw faterion presennol a allai fodoli o ran meysydd parcio yn yr ardal hon, y byddai'n afresymol cosbi'r datblygiad hwn yn yr achos hwn oherwydd mae'n darparu digon o le parcio ar gyfer y datblygiad a fwriedir.

Mae'r swyddog yn gorffen drwy ddweud na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn creu cynnydd sylweddol mewn defnydd a fyddai'n cael effaith negyddol ar y rhwydwaith priffyrdd ac mae amodau'n cael eu hargymell o ran y ddarpariaeth parcio ceir a bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno cyn i'r gwaith dechrau.

O ystyried defnydd cyfreithlon yr adeilad presennol (Defnydd Eglwys D1) a'r defnyddiau cyfreithlon eraill y gellid eu gwneud o'r adeilad, ni ystyrir felly y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar breifatrwydd amwynderau eiddo cyfagos. Ymhellach, bydd amod yn cael ei osod yn nodi y bydd angen i'r holl ffenestri Deheuol fod â gwydr barugog ynddynt er mwyn lliniaru unrhyw edrych drosodd a gwarchodn preifatrwydd ac amwynderau'r eiddo hynny a allai gael eu heffeithio arnynt.

Casgliad

Ystyrir bod y cais yn dderbyniol a'i fod yn cyd-fynd â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac ni ystyrir fod y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth nac ar breifatrwydd ac amwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos ond bwriedir gosod amodau.

The recommendation considers the duty to improve the economic, social, environmental and cultural well-being of Wales, in accordance with the sustainable development principle, under section 3 of the Well-Being of Future Generations (Wales) Act 2015 (the WBFG Act). The recommendation takes into account the ways of working set out at section 5 of the WBFG Act and it is considered that this decision is in accordance with the sustainable development principle through its contribution towards one or more of the Welsh Ministers' well-being objectives set out in section 8 of the WBFG Act.

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) 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;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(vii) 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.

(03) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad a gyflwynwyd rhif 035 04 rev A cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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.

(04) Cyn cychwyn ar y datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma bydd lliw y rendrad allanol y cynigir ei ddefnyddio ar wyneb allanol yr adeilad yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r adeilad.

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na 28 o ddiwrnodau mewn unrhyw blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(06) Cyn y bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei ddefnyddio, bydd gwydr aneglur yn cael ei osod yn yr holl ffenestri yn yr edrychiad Deheuol a bydd y manlion yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ymlaen llaw a'u cymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig. Bydd y ffenestri yn cael eu cynnal yn y cyflwr hwnnw wedyn.

Rheswm: Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

(07) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn ardal to yr adeilad / neu wyneb anathraidd o fewn ei gwrtil yn cael draenio yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(08) 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:

- **035 03: Cynlluniau Llawr ac Edrychiadau Arfaethedig.**
- **035 04 rev A: Cynllun Bloc Arfaethedig.**
- **035 SK1: Manylion y gorffeniadau arfaethedig i'r wal allanol bresennol.**
- **Arolwg Strwythurol: JP Structural Design, RP-07380-001, Rhifyn 1, Rhagfyr 2018.**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, ISA2, TRA4, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS14, TWR2, PS20 a AT1.

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.

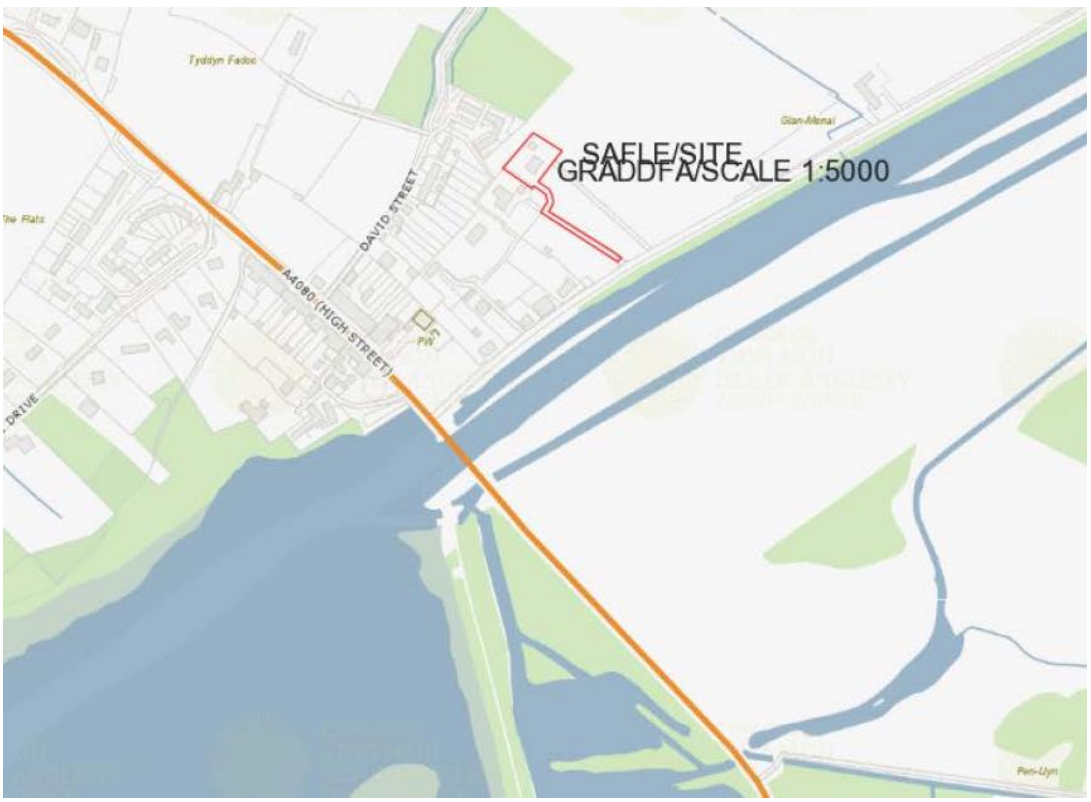
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2019 **7.2**

Rhif y Cais: VAR/2019/14

Ymgeisydd: Mr & Mrs Ashworth

Bwriad: Cais o dan Adran 73A ar gyfer dileu amod (08) (lefel llawr gorffenedig) ac amrywio amod (11) (cynlluniau a ganiatawyd dan cais am y materion a gadwyd yn ôl rhif 15C48J/FR/DA) o ganiatad cynllunio amlinellol rhif 15C48H (cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn galluogi diwygio gosodiad a dyluniad yr annedd a'r modurdy a ganiatawyd gynt ynghyd a codi wal amddiffyn llifogydd perimedr newydd yn / Application under Section 73A for the deletion of condition (08) (finished floor level) and the variation of condition (11) (plans approved under reserved matters application ref 15C48J/FR/DA) of outline planning permission reference 15C48H (outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access) so as to allow for amendments to the siting and design of the previously approved dwelling and detached garage together with the erection of a new perimeter flood defence wall at

Lleoliad: Cae Eithin, Malltraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol ynglyn a pryderon parthed mynedfa a materion perchnogaeth tir.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 17 Gorffennaf 2019 a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Caiff y cais ei gyflwyno dan Adran 73A ar gyfer dileu amod (08) (lefel y llawr gorffenedig) ac amrywio amod (11) (cynlluniau a gymeradwywyd dan gais materion a gadwyd yn ôl cyfeirnod 15C48J/FR/DA) o ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod 15C48H (cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau) fel y gellir diwygio lleoliad a dyluniad yr annedd a'r gareg annibynnol a gymeradwywyd yn flaenorol ynghyd â chodi wal amddiffyn rhag llifogydd newyd o'i chwmpas.

Lleolir safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Malltraeth sy'n cael ei nodi fel Pentref Arfordirol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol ac a ydyw'n dderbyniol o ran lleoliad, dyluniad, yr effaith ar risg llifogydd, cymeriad ac edrychiad yr ardal a mwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Awdurdod Glo / Coal Authority	Nid yw saf'e'r cais yn disgyn o fewn Ardal Risg Uchel.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Peter Rogers	Yn gofyn fod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio ar y sail fod anghydfod dros perchnogaeth tir a fod honiadau pellach nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r pendefyniad cynllunio gwreiddiol
Cynghorydd Bryan Owen	Yn gofyn fod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio oherwydd materion mynediad a pherchnogaeth tir.
Cyngor Cymuned Bodorgan Community Council	Gwrthwynebiad ynglyn a mynediad a materion perchnogaeth tir ynglyn a pryderon parthed effaith gweledol yn ymwneud a'r wall amddiffyn rhag llifogydd.

Pennaeth y Gwasanaeth - Priffyrdd / Head of Service - Highways	Dim gwrthwynebiad.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Gan fod y safle o fewn ardal llifogydd C2, byddwn yn gadael i CNC gwneud sylwadau ar agwedd perygl llifogydd y cais.
Dwr Cymru Welsh Water	No comments.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybuddion ger y safle ac fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/05/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd tri llythyr wedi dod i law ac mae'r prif bwyntiau a godwyd ynddynt yn cael eu crynhoi isod:

i. Bydd y datblygiad yn ychwanegu at effaith weledol y datblygiad.
ii. Mae'r annedd 250mm yn lletach, 250mm yn hirach a 25% yn uwch na'r un a gymeradwywyd.
iii. Bydd codi wal newydd i amddiffyn rhag llifogydd yn ychwanegu ymhellach at broblem yr effaith weledol.
iv. Mae uchder yr annedd yn effeithio a fwynderau eiddo cyfagos yn enwedig oherwydd ei bod wedi cael eu hadeiladu'n uwch na'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol.
v. Byddai'r wal arfaethedig ar gyfer amddiffyn rhag llifogydd o bosib yn achosi mwy o broblemau gyda dŵr yn draenio i'r cae cyfagos ac yn ei gwneud yn wlyb ar gyfer anifeiliaid oni bai fod ganddynt system ddraenio ddigonol yn ei lle.
vi. Mae'r cais yn ymwneud â'r newidiadau i'r annedd yn unig ac nid yw'n gysylltiedig â materion mynediad i'r eiddo. Mae hyn yn hanfodol oherwydd mae problemau perchenogaeth tir gyda'r fynedfa ac ni fedrant gydymffurfio gyda gofynion priffyrdd. Dylid datrys hyn gyntaf oherwydd fel y mae pethau, nid oes unrhyw hawl drwodd i gerbydau.

Mae pwyntiau i - vi uchod yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad hwn, a byddwn yn ymateb fel a ganlyn i bwyntiau v a vi:

vii. Mae'r annedd wedi'i lleoli ar dir uwch na'r padog i'r ffrynt, felly petai llifogydd yn digwydd, byddai'r padog yn cael ei effeithio. Ni ragwelir y bydd unrhyw lifogydd ar y padog neu'r ardal gyfagos yn gwaethygu oherwydd y wal atal llifogydd oherwydd bydd y wal honno'n cael ei chodi'n agos at yr annedd.
viii. Mae'r ACLl yn ymwybodol o'r materion sy'n gysylltiedig â'r fynedfa o ran torri amodau a'r anghydfod sy'n parhau ynghylch perchenogaeth y tir. Mae cynigion wedi cael eu llunio mewn ymdrech i ddatrys y problemau cynllunio a bydd cais pellach yn cael ei gyflwyno cyn y gwneir penderfyniad ar y cais cyfredol. Cafodd y fynedfa a'r dreif i Cae Eithin eu cymeradwyo fel caniatâd annibynnol ar wahân yn dilyn caniatáu'r cais amlinellol gwreiddiol a'r caniatâd ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl ble roedd y fynedfa wreiddiol i'r annedd arfaethedig yn un a oedd yn cael ei rhannu drwy'r dreif sy'n gwasanaethu Pen Parc. Mae'r gwaith o ddatblygu'r annedd wedi mynd rhagddo ac mae'n cael ei gwasanaethu gan fynedfa a dreif preifat a gymeradwywyd wedyn ond mae hyn yn destun archwiliad gorfodaeth sy'n parhau i fynd rhagddo. Fodd bynnag, oherwydd bod y newidiadau a wnaed i'r annedd o bosib yn golygu ei bod yn ddi-awdurdod, tybiwyd y byddai'n synhwyrol delio gyda'r materion hyn yn y lle cyntaf er mwyn datrys materion sy'n ymwneud â'r annedd.

Derbyniwyd llythyr pellach yn dilyn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf 2019, ceir manylion cynnwys y llythyr ac ymateb yr Awdurdod Cynllunio Lleol ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

15C48 – Erection of 10 starter homes on O.S 8694 & 9090, Pen Parc, Malltraeth – Refused 08/01/1990

15C48A - Erection of 10 starter homes on O.S 8694 & 9090, Pen Parc, Malltraeth – Refused 20/08/1990

15C48F - Outline application for the erection of 24 dwellings, comprising of 13 detached dwellings and 11 affordable dwellings together with construction and alterations to the vehicular access and the construction of a new pedestrian access on land between David St and Viaduct Road, Malltraeth – Refused 06/07/2005

15C48G – Outline application for residential development on land at Pen Parc, Malltraeth – Refused 18/06/2007

15C48H – Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land adjacent to Pen Parc, Malltraeth – Granted 07/02/2012

15C48J/FR/DA - Application for reserved matters for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land adjacent to - Pen Parc, Malltraeth – Granted 17/03/2015

15C48K/FR - Full application for the construction of a new vehicular access and drive at - Pen Parc, Malltraeth - Granted 25/06/2015

15C48L/MIN - Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 15C48J\FR\DA so as to install solar - Pen Parc, Malltraeth - Granted 23/12/2015

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor annedd yn y lleoliad hwn eisoes wedi cael ei sefydlu dan ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod 15C48H a'r caniatâd a roddwyd wedyn i'r materion a gadwyd yn ôl dan 15C48J/FR/DA ac mae'r gwaith wedi cael ei gwblhau a rhywun wedi symud i'r annedd.

Fel rhan o'r caniatâd amlinellol cychwynnol a'r caniatâd ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl, y bwriad gwreiddiol oedd i'r fynedfa i'r eiddo gael ei rhannu gyda Pen Parc gyda mynedfa a dreif yn cael ei hadeiladu o'r dreif cyfredol i Pen Parc i'r plot. Fodd bynnag, rhyddhawyd caniatâd cynllunio wedyn ym Mehefin 2015 ar gyfer mynedfa a dreift preifat ar wahân i Cae Eithin dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 15C48K/FR.

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno'n dilyn ymchwiliad gorfodaeth i achos o dorri amodau'r caniatâd cynllunio annibynnol ac ar wahân uchod ar gyfer y fynedfa (cyfeirnod 15C48K/FR) pryd canfuwyd anghysonderau hefyd mewn perthynas â'r annedd ei hun.

Y materion a nodwyd o ran y cais hwn oedd:

i. Mae lefel llawr gorffenedig (FFL) yr annedd 170mm yn is na'r lefel isaf o 4.42m Uwchlaw'r Datwm Ordnans (AOD) a nodwyd yn amod (08) y caniatâd amlinellol;
ii. Mae'r annedd wedi'i lleoli rhyw 2m ymhellach i'r Gogledd Ddwyrain nag a gymeradwywyd;
iii. Mae'r annedd 250mm yn hirach a 250mm yn lletach nag a gymeradwywyd;
iv. Mae gogwydd y garej wedi cael ei newid.

Yn ychwanegol at yr uchod, nodwyd tor-amod hefyd mewn perthynas ag estyniad i'r cwrtil a'r amodau cynllunio ar gyfer y fynedfa. Bydd ceisiadau ar wahân yn cael eu cyflwyno mewn ymdrech i ddatrys y materion hyn cyn y bydd penderfyniad yn cael ei wneud ar y cais cyfredol.

Mae'r cais cyfredol wedi cael ei alw i mewn gan yr Aelodau Lleol oherwydd problemau'n ymwneud â'r fynedfa a pherchenogaeth y tir. Mae'r ACLl yn cydnabod fod problemau mewn perthynas â'r fynedfa a pherchenogaeth tir, fodd bynnag, nid ydynt yn effeithio rhyw lawer ar y cais hwn sy'n ymwneud yn benodol â'r annedd. Cafodd y fynedfa a'r dreif preifat i Gae Eithin eu cymeradwyo fel rhan o gais annibynnol ac ar wahân a gyflwynwyd yn ddiweddarach a hyd nes gwneir penderfyniad ar y cais hwn, bydd cais pellach yn cael ei gyflwyno mewn ymdrech i ddatrys y materion cynllunio gweddilliol mewn perthynas â'r fynedfa sy'n parhau i fod angen sylw. Tra bod anghydfodau ynghylch perchenogaeth tir yn

faterion cyfreithiol preifat yn gyffredinol, rhagwelir y bydd unrhyw broblemau sy'n gysylltiedig â hyn yn cael eu datrys fel rhan o'r cais a fydd yn cael ei gyflwyno'n o fuan.

Er bod polisïau'r cynllun datblygu wedi newid ers i'r caniatâd cynllunio gael ei ryddhau yn wreiddiol oherwydd mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd, mae'r safle serch hynny wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Malltraeth ac yn ôl Polisi TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol, gellir cymeradwyo cynigion ar gyfer tai marchnad agored, yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 sy'n ymwneud â thai fforddiadwy, ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf isod:

i. Bod maint, graddfa, math a dyluniad yr datblygiad yn cydweddu â chymeriad yr anheddiad,
ii. Bod y safle o fewn ffin ddatblygu'r anheddiad.

Gan mai cais ar gyfer un annedd yn unig yw hwn, nid oes angen darparu elfen o dai fforddiadwy yn yr achos hwn.

O'r herwydd, ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â darpariaethau polisi TAI 4.

O ran materion penodol y mae'r cais hwn yn ceisio eu datrys:

Lefel Orffenedig y Llawr (FFL)

Yn ôl amod (08) caniatâd amlinellol cyf 15C48H, roedd angen i lefel orffenedig llawr yr annedd fod o leiaf 4.42m AOD er mwyn gwarchod y datblygiad a phobl a fyddai'n byw yno yn y dyfodol rhag llifogydd a hynny am weddill oes y datblygiad. Fodd bynnag, mae lefel orffenedig y llawr yn 4.25m AOD, sydd 170mm yn is na'r lefel a nodwyd yn yr amod.

Cyn cyflwyno'r cais, fe wnaeth yr ymgeisydd gyflogi Ymgynghorydd Rheoli Llifogydd ac fe ymgynghorodd hefyd â Chyfoeth Naturiol Cymru er mwyn ymchwilio i'r opsiynau a oedd ar gael i roi sylw i'r risg llifogydd a nodwyd o ganlyniad i'r gostyngiad yn lefel orffenedig y llawr.

Bwriedir codi wal amddiffyn rhag llifogydd newydd o gwmpas yr eiddo a bydd top y wal amddiffyn rhag llifogydd yn 4.7m AOD i adlewyrchu'r ffaith fod y parth llifogydd ar gyfer yr ardal wedi cael ei gategoreiddio'n barth C2 yn hytrach na C1 ers rhyddhau'r caniatadau cychwynnol. Mae'r lefel hon yn cynrychioli'r 0.5% 'Annual Exceedence Probability' (AEP) yn lefel y môr ac yn cynnwys lwfans ar gyfer 100 mlynedd o newid hinsawdd. Uchder y wal ar gyfartaledd fydd 600mm +/- oddeutu 200mm gan ddibynnu ar lefel y ddaear.

Bydd y wal amddiffyn rhag llifogydd y bwriedir ei chodi yn cael ei hadeiladu'n agos at ac o gwmpas yr annedd gyfan gyda bwlch bychan yn y gornel ogleddol ble bwriedir gosod giard amddiffyn rhag llifogydd i ganiatáu ar gyfer llif i mewn ac allan. Bydd gorffenwaith y wal yn cydweddu â'r annedd gyfredol.

Mae'r annedd wedi'i lleoli oddeutu 118m o'r briffordd, gyda phadog yn gwahanu'r annedd a'r briffordd. Caiff rhannau isaf yr annedd eu sgrinio i raddau helaeth gan nodweddion presennol y dirwedd ac o'r herwydd, nid ystyrir y bydd y wal amddiffyn rhag llifogydd y bwriedir ei chodi ac y bydd ei gorffenwaith yn cydweddu â'r annedd gyfredol yn cael effaith weledol annerbyniol.

Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru fel rhan o'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad. Yn wir, yn wyneb y ffaith fod risg llifogydd yr ardal wedi cael ei hail-gategoreiddio'n barth C2 yn lle C1 a bod uchder y wal amddiffyn rhag llifogydd yn cymryd hyn i ystyriaeth, bydd yr annedd mewn gwirionedd yn cael ei gwarchod yn well rhag llifogydd nag y byddai petai wedi cael ei hadeiladu'n unol â'r manylion gwreiddiol. Yn ychwanegol at hyn, oherwydd bod y wal arfaethedig mor agos i'r annedd, a'r ffaith fod yr annedd wedi'i lleoli ar dir sydd fymryn yn uwch na'r eiddo cyfagos, nid ystyrir y byddai'r eiddo hwnnw'n cael ei effeithio i raddau mwy petai llifogydd yn digwydd.

Yn wyneb yr uchod, ystyrir o’r herwydd fod dileu amod (08) yn dderbyniol yn lle codi wal amddiffyn rhag llifogydd ac y bydd amod yn cael ei osod yn dweud y bydd angen adeiladu wal amddiffyn rhag llifogydd o fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn ac y bydd angen i’r wal fod wedi’i chwblhau ac yn weithredol cyn y bydd neb yn symud i mewn i’r annedd.

Lleoliad

Yn dilyn y drafodaeth yn y Pwyllgor Cynllunio ar 3ydd Gorffennaf a phenderfyniad yr Aelodau i gynnal ymweliad safle, mae sylwadau pellach wedi dod i law yn tynnu sylw at gamgymeriad honedig yn yr adroddiad cychwynnol mewn perthynas â lleoliad yr annedd o gymharu â'r eiddo cyfagos a'r ffin rhyngddynt.

Mae'r sylwadau’n dyfynnu'r darn canlynol o'r adroddiad:

Mae’r annedd wedi cael ei hadeiladu rhyw 2m i’r Gogledd Ddwyrain o’r lleoliad a gymeradwywyd (ymhellach draw o Pen Parc). Yn ystod yr ymchwiliad gorfodaeth, nodwyd bod lleoliad y ffin rhwng Pen Parc a Cae Eithrin wedi cael ei altro sy’n golygu bod y ffin yn awr rhyw 2m yn agosach at Cae Eithin nag a ddangoswyd ar y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o’r ceisiadau cynllunio gwreiddiol a bod y newid bychan yn lleoliad yr annedd i’w briodoli i hynny efallai.

Mae'r awdur wedi darparu dau lun o'r awyr a gymerwyd yn 2018 a chyn 2015 ac mae'n nodi bod y rhain yn dangos nad yw'r ffens derfyn wedi cael ei hail-leoli a bod y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio felly yn anghywir.

Dywed yr awdur ymhellach fod y dryswch wedi'i achosi gan y ffaith nad yw'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r ceisiadau cynllunio cychwynnol yn cydymffurfio â chynlluniau OS, Cynlluniau y Gofrestrfa Dir na realiti ac ar adeg gosod allan yr adeilad newydd bod y contractwr gwaith daear a’r prif gontractwr adeiladu, a oedd wedi derbyn y lluniadau, wedi methu cysoni'r rhain â'r sefyllfa go iawn am sawl diwrnod a’u bod wedi gofyn am fynediad i'r eiddo cyfagos sawl gwaith er mwyn mesur ac ail-fesur o bwyntiau yn yr adeiladau cyfagos. Methiant fu eu hymdrechion i gymryd mesuriadau cadarn o'r ffens rhwng y ddau eiddo a'r adeilad newydd.

Aiff ymlaen i ddweud, ei bod yn debyg bod y Swyddog Gorfodi, yn ystod yr ymchwiliad gorfodaeth wedi defnyddio'r un darluniau a gyflwynwyd wrth ystyried safle'r adeilad newydd. Yna mae'n rhaid gofyn y cwestiwn, a yw'r adeilad wedi'i leoli'n gywir oherwydd ei fod yn cydymffurfio â'r sefyllfa a ddangosir ar y cais anghywir ond yr un a gymeradwywyd? Neu a yw wedi'i leoli'n gywir o ystyried yr adeiladau eraill? Dylid sefydlu hyn cyn rheoleiddio'r achos o dorri amodau oherwydd efallai na fydd toriad yn bodoli o gwbl.

Mae'n nodi ymhellach mai'r hyn sy'n hysbys yw bod y ffens atal stoc rhwng y ddau eiddo 2 fetr i'r De-orllewin o ffin gyfreithiol yr eiddo ac fe ddangosir hynny ar gynlluniau OS a Chynlluniau'r Gofrestrfa Dir. Unwaith eto, mae hyn yn dystiolaeth o’r camgymeriadau yn y cynlluniau a gyflwynwyd a gellir gweld hynny o archwilio'r darluniau atodedig. Mae allosodiad yn y ffens i gyfeiriad y gogledd o'r llinell ffens a ddangosir ar y Cynllun Lleoliad Arfaethedig yn rhoi llinell nad yw'n dod i gysylltiad â Byngalos Pen Parc. Mewn cymhariaeth, mae’r llinell ragamcanedig ar y cynlluniau OS a Chynlluniau'r Gofrestrfa Tir yn pasio drwy 7 Byngalos Pen Parc. Felly mae'n debyg bod y strwythur newydd 2m yn nes at Ben Parc na’r hyn a aseswyd gan y Swyddog Gorfodi ac nid ymhellach i ffwrdd.

Mae'r awdur yn mynd ymlaen i gydnabod y gwerthfawrogir na all yr Adran Gynllunio fod yn rhan o anghydfodau perchnogaeth tir, ond mae'n esbonio mai’r camgymeriadau yn y cais cynllunio cychwynnol y manylir arnynt a’r gwahaniaeth rhyngddynt â’r dogfennau cyfreithiol a’r Cynlluniau OS, sbardunodd yr anghydfod ynghylch y ffiniau yn y lle cyntaf. Dangoswyd bod y ffin gyfan rhwng y ddau eiddo y manylwyd arni yn y cynlluniau a gyflwynwyd yn anghywir o gymharu â chynlluniau OS a chynlluniau'r Gofrestrfa Dir (mae’r cyfan oll yn bleidiol i’r ymgeisydd)… ..

Ar ôl derbyn y sylwadau uchod, cynhaliwyd asesiad pellach er mwyn deall a sefydlu'r sefyllfa mewn perthynas â gwir leoliad y ffin a'r annedd o gymharu â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn gychwynnol fel rhan o'r cais amlinellol a'r cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.

Roedd y ffin rhwng Pen Parc a Chae Eithin fel y'i dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlinellol a'r cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl, yn 2.4m o gefn garej annibynnol Pen Parc (ac eithrio'r estyniad croes ('lean to') i gefn y garej). Mewn gwirionedd, mae'r ffin (sef y ffens atal stoc) wedi'i lleoli 4.6m o gefn y garej.

Fodd bynnag, nid yw'r ACLl yn dadlau bod lleoliad y ffens wedi'i newid ond yn hytrach ei bod wedi'i lleoli yn y man anghywir ar y dechrau. Mae'r ffaith bod hyn wedi achosi anhawster a dryswch i'r adeiladwyr ar adeg lleoli'r annedd newydd yn gwbl ddealladwy.

Gellir cadarnhau bod y cynlluniau a gyflwynwyd (ac a gymeradwywyd) wedi cael eu defnyddio yn ystod yr ymchwiliad gorfodi wrth ystyried safle'r annedd newydd, nid oedd unrhyw fanylion eraill ar gael i asesu materion yn eu herbyn, ac mae'n cadarnhau hefyd bod yr anghysondebau rhwng data OS a'r mesuriadau gwirioneddol yn fater a ddaeth i'r amlwg wrth geisio sefydlu a oedd y fynedfa newydd a'r dreif yn cydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd a bod hyn wedi drysu pethau ymhellach. Mewn perthynas â chynlluniau'r Gofrestrfa Dir, nid yw'n anghyffredin i gynlluniau'r Gofrestrfa Dir fod yn wahanol i gynlluniau ceisiadau cynllunio, a dyna'r reswm pam nad yw'r ACLl yn cael ei dynnu i mewn i anghydfodau ynghylch perchnogaeth tir.

Mae'r awdur yn honni bod y ffens atal stoc 2 fetr i'r De-orllewin o ffin cyfreithiol yr eiddo ac fe'i dangosir ar gynlluniau'r OS a Chynlluniau'r Gofrestrfa Dir. Gan dybio mai'r cynlluniau y cyfeirir atynt yw'r rhai sy'n cyd-fynd â'r e-bost, tynnir sylw at y ffaith bod safle'r ffin ar bob un o'r cynlluniau yn wahanol a bod y sefyllfa wirioneddol yn cael ei dangos yn gywir i bob pwrpas ar Gynllun y Gofrestrfa Dir, sef oddeutu 2m i'r Gogledd Ddwyrain yn hytrach na'r sefyllfa a nodwyd ar y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlinellol a'r cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.

Gofynnir y cwestiwn a yw'r adeilad wedi'i leoli'n gywir oherwydd ei fod yn cydymffurfio â'r lleoliad a ddangosir ar y cynlluniau anghywir ond a gymeradwywyd neu a yw wedi'i leoli'n gywir o ystyried yr adeiladau eraill?

Yn ôl y cynllun safle a gymeradwywyd o dan y cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl, y pellter rhwng talcen Pen Parc a thalcen Cae Eithin oedd 23.2m (12m rhwng cefn garej Pen Parc a Chae Eithin). Y pellter gwirioneddol (yn seiliedig ar ddata OS) yw 24.8m rhwng talcennau pob eiddo a 13.6m o gefn garej Pen Parc. Mae Cae Eithin felly 1.6m ymhellach i ffwrdd o Ben Parc nag a ddangoswyd ar y cynlluniau a gymeradwywyd. Canlyniad hyn yw mai Pen Parc mewn gwirionedd sydd wedi elwa oherwydd bod y ffin wedi'i lleoli tua 2m ymhellach i ffwrdd o Ben Parc nag a gymeradwywyd ac nid yw'n ffafrio'r ymgeisydd fel y cafodd hynny eu hawlio.

Mewn ymateb i'r cwestiwn uchod, yr ateb yw 'nid y naill na'r llall'. Ymddengys y gwnaed penderfyniad ynghylch lleoliad yr annedd drwy ystyried lleoliad y ffin fel y cafodd ei 'haltro' ac o'r herwydd, mae'r ffin 1.6m ymhellach i ffwrdd o Ben Parc na'r lleoliad a gymeradwywyd ac mae'r annedd hefyd wedi symud i'r un graddau.

Nid ystyrir bod yr amrywiad bychan hwn yn arwain at ddatblygiad sy'n sylweddol wahanol i'r un a gymeradwywyd ac nid yw chwaith yn cael effaith ar fwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Graddfa

Canfuwyd hefyd yn ystod yr ymchwiliad gorfodaeth bod yr annedd 250mm yn hirach a 250mm yn lletach na'r maint a gymeradwywyd.

Eto, nid ystyrir bod yr amrywiad bychan hwn yn arwain at ddatblygiad sy'n sylweddol wahanol i'r un a gymeradwywyd ac nid yw chwaith yn cael effaith ar fwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Garej

Oherwydd bod mynediad i'r eiddo i'w gael yn y lle cyntaf ar hyd y fynedfa a'r dreif cyfredol a oedd yn gwasanaethu Pen Parc, gafodd y garej ei chymeradwyo ar ogwydd a oedd yn golygu fod y talcen blaen yn wynebu Pen Parc. Cafodd mynedfa a dreif preifat ar wahân eu cymeradwyo wedyn ac o'r herwydd, mae gogwydd y garej wedi cael ei altro fel bod talcen blaen y garej bellach yn wynebu'r dreif newydd. Ystyrir bod hwn yn newid derbyniol a rhesymol nad yw'n arwain at unrhyw effeithiau andwyol ar gymeriad ac edrych yr ardal nac ar fwynderau eiddo cyfagos.

Uchder

Mynegwyd pryderon bod uchder yr adeilad yn torri amod (10) caniatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod 15C48H sy'n dweud y bydd yr adeilad y bwriedir ei godi ar y safle'n un unllawr neu o fath dormer ac na fydd yr uchder i'r grib yn fwy na 6 metr.

Gan fod rhan o'r cais amlinellol gwreiddiol (15C48H) mewn ardal risg llifogydd, roedd yn amlwg o'r cychwyn y byddai angen codi lefel wreiddiol y llawr er mwyn sicrhau lefel llawr gorffenedig a fyddai'n lliniaru'r risg o lifogydd ac yn unol â gofynion CNC, gosodwyd amod yn nodi'r lefel llawr gorffenedig isaf y byddai ei angen.

Roedd gwybodaeth a oedd wedi'i chynnwys yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlinellol yn nodi'n glir o ran graddfa'r annedd, na fyddai'r uchder i'r grib yn uwch na 6m o lefel y llawr gorffenedig – nid lefel wreiddiol y ddaear – ac o'r herwydd roedd y caniatâd cynllunio amlinellol a ryddhawyd yn cynnwys amod yn nodi lefel isaf y llawr gorffenedig ynghyd ag amod na fyddai'r uchder i'r grib yn uwch na 6m.

O'r herwydd, mae'n amlwg o'r cais amlinellol a'r cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl, bod uchafswm uchder y grib wedi cael ei benderfynu o lefel arfaethedig y llawr gorffenedig ac nid lefel wreiddiol y ddaear a hynny oherwydd yr angen i godi lefel y llawr er mwyn lliniaru yn erbyn y risg llifogydd ac fe gafodd y ddau gais eu hasesu a'u penderfynu ar y sail honno.

Mae lefel wreiddiol y ddaear wedi cael ei chodi oddeutu 1m a'r uchder o lefel newydd y ddaear i'r llawr yw 300mm, yr uchder i'r grib o lefel y llawr yw 5.85m sy'n golygu bod yr uchder o lefel wreiddiol y ddaear i'r grib oddeutu 7.15m.

Nodir fodd bynnag, er bod amod (10) y caniatâd cynllunio amlinellol yn dweud na ddylai'r uchder i'r grib fod yn uwch na 6 metr, nid yw'n nodi o ble y dylid mesur uchder ac o'r herwydd, nid ystyrir bod yr amod yn cwrdd â phrofion y Cylchlythyr o ran cywirdeb a'i bod yn annhebygol y gellid gorfodi hyn.

Yn seiliedig ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd wedyn dan y cais materion a gadwyd yn ôl, mae'n glir y byddai'r uchder rhwng y grib a lefel wreiddiol y llawr yn fwy na 6m mewn gwirionedd. Felly, os mai bwriad gwreiddiol yr amod oedd cyfyngu uchder yr annedd o lefel wreiddiol y llawr, dylai'r amod fod wedi bod yn gliriach yn hynny o beth ond byddai'n rhaid fod wedi diwygio'r cynlluniau i ostwng yr uchder er mwyn cymryd hyn i ystyriaeth.

Mae pryder wedi'i godi hefyd ynglŷn ag effaith y cynnydd yn lled yr annedd, cynnydd o 250mm, ar uchder y to a bod uchder gwirioneddol yr annedd 450mm yn uwch na'r uchder a ganiateir.

Yr uchder a ganiatawyd o'r lefel llawr gorffenedig i'r Crib oedd 5.40m, ond mae'r uchder gwirioneddol o'r lefel llawr gorffenedig i'r crib yn 5.85m, gwahaniaeth o 450mm. Fodd bynnag, gan gymryd i ystyriaeth cynnydd bychan o ganlyniad i gynnydd yn y lled a'r ffaith y dylai'r lefel llawr gorffenedig fod wedi bod 170mm yn uwch nag y mae wedi'i adeiladu, 280mm yw'r cynnydd yn uchder yr annedd ar y cyfan. Mae

hyn yn gynnydd bychan i’r uchder a gymeradwywyd, ond mae dal o dan 6m o’r lefel llawr gorffenedig, fel oedd yn ofynnol yn amod (10) y caniatâd amlinellol.

Serch y posibilrwydd na fyddai modd gorfodi’r amod ac o safbwynt yr effaith ar fwynderau’r ardal leol a phobl sy’n byw mewn eiddo preswyl gerllaw, nid ystyrir bod uchder yr annedd fel y cafodd ei hadeiladu yn cael effaith annerbyniol i’r graddau y byddai hynny’n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Casgliad

Bydd y wal amddiffyn rhag llifogydd y bwriedir ei chodi yn lliniaru’r risg llifogydd i’r eiddo ac o’r herwydd, ystyrir bod dileu amod (08) o’r caniatâd cynllunio amlinellol yn dderbyniol gydag amodau newydd yn mynnu bod y wal yn cael ei hadeiladu o fewn 6 mis ac na fydd neb yn symud i mewn i’r adeilad hyd oni fydd y wal wedi’i chwblhau ac yn weithredol.

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid yw’r amrywiad i leoliad a graddfa’r annedd a’r newid i ogwydd y garej, yn arwain at ddatblygiad sy’n sylweddol wahanol i’r un a ganiatawyd yn wreiddiol. Ystyrir bod y newidiadau’n dderbyniol ac nad ydynt yn effeithio’n andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ychwaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

Er y gwnaed pob ymdrech i sefydlu'r union ffeithiau mewn perthynas ag amryfal agweddau’r mater hwn, mae’n amlwg nad yw hyn yn bosibl bob amser. Pur anaml y mae materion cynllunio (yn enwedig mewn perthynas â gorfodaeth Gynllunio) yn ddu a gwyn ac yn aml, ceir 'ardaloedd llwyd'.

Mae maint y gwahaniaethau rhwng yr hyn a gymeradwywyd a'r hyn a adeiladwyd yn llai pwysig nag effeithiau cyffredinol y newidiadau. Yr hyn sy'n glir yw, nid yw'r datblygiad fel y'i adeiladwyd, er gwaethaf rhai mân amrywiadau, yn gwyro oddi wrth y manylion a gymeradwywyd i'r fath raddau fel y byddai’n arwain at effeithiau sylweddol fwy sy’n golygu y dylid gwrthod y cais.

The recommendation considers the duty to improve the economic, social, environmental and cultural well-being of Wales, in accordance with the sustainable development principle, under section 3 of the Well-Being of Future Generations (Wales) Act 2015 (the WBFG Act). The recommendation takes into account the ways of working set out at section 5 of the WBFG Act and it is considered that this decision is in accordance with the sustainable development principle through its contribution towards one or more of the Welsh Ministers’ well-being objectives set out in section 8 of the WBFG Act.

Argymhelliad

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

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

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

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

(03) Ni 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.

(04) 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.

(05) O fewn 6 mis calendr i ddyddiad y caniatâd hwn, bydd y wal a'r giât amddiffyn rhag llifogydd yn cael eu hadeiladu'n unol â'r manylion sydd wedi eu cynnwys yn yr Asesiad Lliniaru Llifogydd (Phil Jones Consultancy, Awst 2018) a'r manylion a ddangosir ar ddarluniad rhif 2250:19:3: Cynllun a Chroestoriad o'r Safle Arfaethedig. Ni fydd unrhyw un yn symud i mewn i'r annedd hyd oni fydd y wal a'r giât amddiffyn rhag llifogydd wedi cael eu cwblhau ac yn gweithio'n iawn.

Rheswm: Gwarchod y datblygiad a phobl a fydd yn byw ynddo yn y dyfodol rhag llifogydd a hynny hyd gydol oes y datblygiad.

(06) 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.

- 2250:19:3: Cynllun Safle a Trawsdoriad Arfaethedig.
- 2250:19:4a: Edrychiadau Arfaethdig.
- Asesiad Lliniaru Llifogydd, Phil Jones Consultancy, Awst 2018

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS17, TAI4, TAI15 a AMG2.

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.

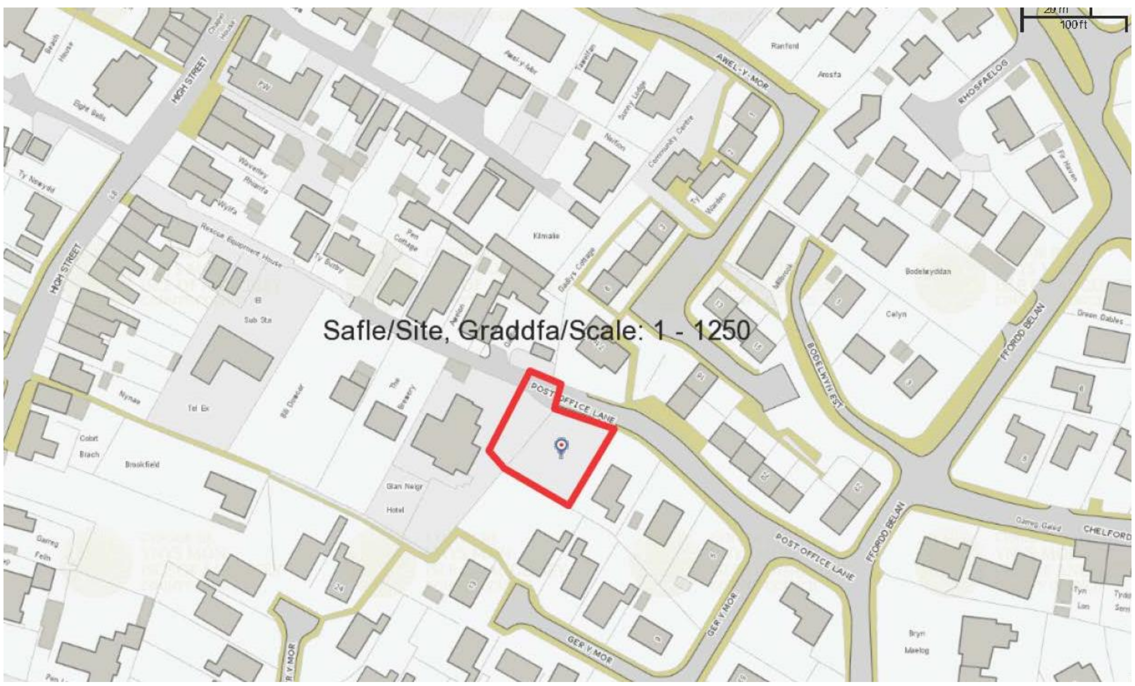
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2019 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2019/34

Ymgeisydd: Mr Alan Kelly

Bwriad: Cais dan Adran 73 i amrywio amodau (13) (mynediad) a (15) (cyfleuster parcio ceir) o ganiatâd cynllunio amlinellol 28C511 (cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 o fflatiau) ac amodau (02) (tirlunio), (03) (mynediad), (07) (cyfleuster parcio ceir) a (08) (cynlluniau a gymeradwywyd) o'r materion cysylltiedig a gadwyd yn ôl ar gais 28C511A/DA (cais mewn perthynas â'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 4 fflat) er mwyn diwygio'r cynlluniau a gymeradwywyd fel y gellir altro'r fynedfa i'r safle, parcio a thirlunio yn / Application under Section 73 for the variation of conditions (13) (access) and (15) (car parking) of the outline planning permission 28C511 (outline application for demolition of the existing dwelling together with the erection of 4 flats) and conditions (02) (landscaping), (03) (access), (07) (car parking) and (08) (approved plans) from the associated reserved matters 28C511A/DA (application for reserved matters for the erection of 4 flats) so as to amend the approved plans enabling alterations to the site access, parking and landscaping at

Lleoliad: 8 Ger Y Mor, Rhosneigr



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor am fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae'n gais y dymuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 i amrywio amodau (13) (mynediad) a (15) (cyfleuster parcio ceir) o ganiatâd cynllunio amlinellol 28C511 (cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 o fflatiau) ac amodau (02) (tirlunio), (03) (mynediad), (07) (cyfleuster parcio ceir) ac (08) (cynlluniau a gymeradwywyd) o'r materion cysylltiedig a gadwyd yn ôl ar gais 28C511A/DA (cais mewn perthynas â'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 4 fflat) er mwyn diwygio'r cynlluniau a gymeradwywyd fel y gellir altro'r fynedfa i'r safle, parcio a thirlunio yn 8 Ger y Môr, Rhosneigr.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynnig yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais rhif 28C511 a 28C511A/DA.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau Safonol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru/Welsh Water	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim ymateb
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Caniatad Amodol
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	Dim gwrthwynebiad
Pennaeth Gwasanaethau Tai / Head of Housing Services	Dim ymateb

Gosodwyd hysbysiadau ger y safle a rhoddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo cyfagos trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y

dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 23/7/19. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C511 – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi 4 o fflatiau – 8 Ger y Môr, Rhosneigr.

28C511A/DA – Materion a Gadwyd yn Ôl – Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer dymchwel annedd bresennol ynghyd â chodi 4 fflat (1 ystafell) yn / Application for reserved matters for demolition of the existing dwelling together with the erection of 4 flats (1 bedroom) at – 8 Ger Y Môr/Whispering Sands, Rhosneigr

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor y cynllun arfaethedig eisoes wedi'i sefydlu. Cafodd cais cynllunio amlinellol ei gymeradwyo ar 16/11/15 a chafodd cais materion a gadwyd yn ôl ei gymeradwyo ar 14/2/19.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, caiff Rhosneigr ei adnabod fel Canolfan Wasanaeth Leol o dan ddarpariaethau Polisi TAI 5. Nid yw'r polisi'n cefnogi'r ddarpariaeth o dai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio yn bodoli ar safle'r cais, mae'n rhaid ystyried yr isod:-

· Ydi hi'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli?
· Ydi'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cafodd cais materion a gadwyd yn ôl, rhif 28C511A/DA ei gymeradwyo ar 14/2/19 ac mae'n debygol iawn y caiff y caniatâd hwn ei weithredu.

Newidiadau

Mae'r newidiadau a gynigir fel a ganlyn:

- Roedd y fynedfa a gymeradwywyd o dan y cais cynllunio blaenorol yn mynd trwy dŷ tafarn Glan Neigr ac roedd y maes parcio wedi'i leoli i'r gogledd-orllewin o'r safle. Mae'r cynnig diweddaraf yn golygu symud y fynedfa i leoliad canolog yn safle'r cais.

- O dan y caniatâd a roddwyd roedd cyfanswm o 7 o lefydd parcio ceir wedi eu lleoli yng ngogledd-orllewin y safle. Mae'r cais nawr wedi'i ddiwygio ac mae 4 o lefydd parcio wedi eu lleoli yng ngogledd-orllewin y safle a 4 o lefydd parcio wedi eu lleoli yng ngogledd-ddwyrain y safle.

- Mae'r cynllun tirlunio wedi'i ddiwygio i wneud lle i'r fynedfa newydd a'r cyfleuster parcio ceir.

- Mae ffens derfyn 2m o uchder wedi'i gosod ar y terfynau Dwyreiniol a Deheuol.

Rhoddwyd ystyriaeth i'r newidiadau, a'r effaith bosib ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw. Mae eiddo cyfagos sef '7 Ger y Môr' yn cynnwys ffenestri ar y drychiad ochr sy'n edrych dros y safle; fodd bynnag, mae'r ffenestri ar ffurf drws a 2 ffenest fach (1 ohonynt yn wydr aneglur). Felly, ni ystyrir mai'r rhain yw'r prif ffenestri. Er bod y cynnig yn cynnwys darparu cyfleusterau parcio ceir yn agos at yr eiddo hwn sef '7 Ger y Môr' ystyrir y bydd y ffens 2m o uchder ar y ffin ddwyreiniol yn adlewyrchu golau lampau ceir i ffwrdd o'r eiddo, ac y byddai'n lleihau lefelau sŵn a grëir ar y safle ac yn lliniaru unrhyw faterion edrych drosodd. Bydd y ffens hefyd yn lliniaru unrhyw faterion edrych drosodd tuag at yr eiddo yn y cefn, '12 Ger y Môr'.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r trefniadau mynediad a pharcio newydd.

Eiddo preswyl gerllaw

Mae eiddo gerllaw wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 23/7/19. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes i godi 4 o fflatiau.

Ni ystyrir fod y newidiadau arfaethedig yn gwaethygu'r hyn a gymeradwywyd yn y cynllun blaenorol.

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn dim hwyrach na 14/02/2021.

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

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

- **Cynllun Safle Bwriedig – 2600:18:3D**
- **Drychiadau a Cynlluniau Llawr Bwriedig – 2600:18:6A**
- **Manylion Uned Awyru ar y Wal - Derbyniwyd 31/1/19**
- **Cynllun Lleoliad – 2600:18:1**
- **Asesiad Sŵn Awyrennau Milwrol – Martec Environmental Consultants Ltd dyddiedig 1/11/18**

o dan cais cynllunio 28C511A/DA a VAR/2019/34.

Rheswm: Er mwyn osgoi amhaeaeth

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system ddraenio dwr wyneb cymunedol, yn cynnwys ardaloedd arfaethedig o gerrig pafin hydraidd a ddylai ddangos sut y bydd gweithrediad y cynllun yn cael ei ddiogelu ar gyfer oes y datblygiad a fydd yn cynnwys manylion am unrhyw drefniadau ar gyfer eu mabwysiadu gan unrhyw gorff cyhoeddus neu ymgymerwr statudol, neu unrhyw drefniadau eraill er mwyn diogelu gweithrediad y system ddraenio gynaliadwy drwy gydol ei hoes.

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

(04) Bydd y gwaith tirlunio'n cael ei wneud ynunol a'r manylion a gymeradwywyd yn ystod y tymor plannu cyntaf wedi i'r datblygiad gael ei gwbwlhau neu yn syth ar ol i rywun symud i mewn i'r datlbygiad. Bydd y cynllun ar ol ei gwblhau yn cael ei gynnal a chadw am oes y penderfyniad.

Rheswm: Er bydd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(08) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osol ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dwr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(09) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr a'r manylion a gyflwynwyd cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(11) Mae darpariaethau Dosbarth A,B,C,D,E ag F o Ran 1 o Atodlen 2 o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol o Ganiateir) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(12) Rhaid i ddwr wyneb a dwr budr ddraenio o'r safle ar wahan.

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

(13) Ni chaniateir i ddwr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

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

(15) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddigwydd hyd nes y caiff cynllun ar gyfer creu sgrin derfyn rhwng y plot a'r annedd yn 7 Ger y Mor a 12 Ger y Mor, a fydd yn cynnwys ffens acwstig, ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r cynllun gynnwys amserlen ar gyfer codi'r sgrin derfyn ac unwaith y bydd y sgrin wedi cael ei chodi yn unol a'r manylion a gymeradwywyd, bydd rhaid cadw'r sgrin am byth. Os bydd angen

newid y sgrin oherwydd ei bod wedi treulio neu oherwydd difrod damweiniol neu fel arall, bydd rhaid i'r sgrin newydd fod o'r un fanyldeb a'r un a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Rheswm: Er lles mwynderau a phreifatrwydd

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF2, PCYFF3, TAI5, TAI8, TAI15 a TRA2

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: 24/07/2019 **10.2**

Rhif y Cais: VAR/2019/32

Ymgeisydd: Mr J Hewitt

Bwriad: Cais dan Adran 73A i amrywio amod (02) (manylion draenio) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 17C126F/DA (cais mewn perthynas â'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd) er mwyn galluogi cyflwyno'r manylion yn dilyn cychwyn gwaith yn / Application under Section 73A for the variation of condition (02) (drainage details) of planning permission reference 17C126F/DA (application for reserved matters for the erection of a dwelling) so as to allow for the submission of drainage details following the commencement of works at

Lleoliad: Yr Erw, Llansadwrn

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae'n gais y dymuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng Nghlwstwr Llansadwrn.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yn yr achos hwn yw p'un a ddarparwyd manylion digonol i ddangos sut bydd dŵr wyneb sy'n llifo o'r fynedfa gerbydau a'r ardal barcio yn cael ei reoli a'i gadw oddi mewn i gwrtil y safle.

Mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli (caniatâd wedi'i ddiogelu), fodd bynnag mae'r datblygiad wedi cychwyn heb gyflawni amodau. Mae'r cais hwn felly'n ceisio cael rheolaeth ar y sefyllfa fel bod modd cyflwyno'r manylion a chytuno arnynt ar ôl cychwyn y gwaith, fodd bynnag mae'r newid dilynol mewn polisi yn sgil mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ffactor o bwys y mae'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

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 6: Tai Mewn Clystyrau
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Mae'r manylion a gyflwynwyd yn ymweld yn ffoddhaol i reoli rhediad dwr gwyneb o'r datblygiad arfaethedig.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; sef gosod rhybudd ger y safle, anfon llythyrau hysbysu personol at berchnogion yr eiddo cyfagos, a thrwy roi hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/06/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un person wedi anfon sylwadau, a dyma grynodeb o'r prif bwyntiau a gododd isod:

• Mae'r ymgeisydd yn rhoi'r argraff fod y ffosydd cerrig ar dir o ansawdd da, fodd bynnag mae rhan o'r safle ar graig. Nid oes modd gwneud asesiad manwl gan fod yna gynhwysydd storio mawr yn lleoliad y ffos gerrig.
• Bydd y dŵr o'r cwteri, sinciau, y bath a'r gawod oll yn mynd i'r ffosydd cerrig arfaethedig. Mae'r rhain o fewn 5 llath o gwrs dŵr sy'n llifo ar hyd ochr y briffordd. Petai llifogydd, byddai'r cwrs dŵr yn sicr yn cael ei lygru.
• Mae carthffosiaeth yn cael ei arllwys ar y tir ar hyn o bryd, oes yna unrhyw reolau sy'n ei gwneud yn ofynnol i gysylltu i'r brif system garthffosiaeth os yw o fewn pellter penodol o'r safle?

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod:

• Mae'r amod y mae'r cais hwn yn ceisio ei amrywio a'i gyflawni yn ymwneud â rheoli dŵr wyneb sy'n ffoi o'r fynedfa gerbydau a'r ardal barcio yn unig, ac nid yw'n ymwneud â draenio o'r annedd arfaethedig, a gafodd ei ystyried a'i gymeradwyo fel rhan o'r ceisiadau blaenorol (amlinellol a materion a gadwyd yn ôl). Nodir hefyd nad yw'r cynhwysydd storio y cyfeirir ato wedi ei leoli yn ardal y fynedfa gerbydau a'r lle parcio.
• Bwriedir cysylltu i'r brif system ar gyfer gwaredu carthffosiaeth.

Hanes Cynllunio Perthnasol

17C126 - Datblygu tir ar gyfer codi tai ar rhan o / Residential development of land part of O.S 4668 near Caerau, Llansadwrn. Gwrthod / Refused 11.5.89
17C126A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir yn / Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a new vehicular access on land at Caerau, Llansadwrn Gwrthod / Refused 2.7.03
17C126B Creu mynedfa newydd ar gyfer cerbydau yn/Construction of a new vehicular access at Caerau, Llansadwrn Caniatau/Granted 6.11.03
17C126C Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn/Outline application for the erection of a dwelling at Caerau, Llansadwrn Gwrthod / Refused 7.10.04
17C126D Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger/Outline application for the erection of a dwelling on land adjoining Caerau, Llansadwrn Caniatau / Granted 9.3.12
17C126E/DA Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer mynedfa a gosodiad ar dir yn / Application for reserved matters for access and layout on land at Caerau, Llansadwrn Caniatau/Granted 27.3.14
17C126F/DA ais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger / Application for reserved matters for the erection of a dwelling on land adj Caerau, Llansadwrn Caniatau/Granted 2.7.15
17C126G/LUC - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd neu ddatblygiad arfaethedig yn cynnwys gwaith a wnaed ar y fynedfa er mwyn gweithredu caniatâd 17C126F/DA ar dir ger / Application for a Lawful Development Certificate for proposed use or development comprising of works to access undertaken to implement planning permission 17C126F/DA on land adjacent to Caerau, Llansadwrn Cyfreithiol / Lawful 15.10.18

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor y datblygiad yn y lleoliad hwn eisoes wedi'i sefydlu o dan ganiatâd cynllunio amlinellol rhif 17C126D ac wedyn drwy'r caniatâd dilynol i'r materion a gadwyd yn ôl o dan geisiadau 17C126E/DA a 17C126F/DA. Ymhellach i hyn, cyflwynwyd tystysgrif cyfreithlondeb ar 15 Hydref 2018 yn cadarnhau bod y datblygiad wedi'i weithredu'n gyfreithlon yn rhinwedd gwaith i'r fynedfa fel bod y caniatâd cynllunio ar gyfer codi annedd wedi'i ddiogelu am byth.

Fodd bynnag, cafodd y gwaith uchod ei wneud heb yn gyntaf gyflawni amod (02) o gais cynllunio rhif 17C126F/DA oedd yn gofyn bod yr ymgeisydd yn cyflwyno manylion i ddangos sut bydd dŵr wyneb sy'n llifo o'r fynedfa gerbydau a'r ardal barcio yn cael ei reoli a'i gadw oddi mewn i gwrtil y safle cyn dechrau ar y datblygiad.

Mae'r cais hwn felly'n ceisio cael rheolaeth ar y sefyllfa trwy gyfrwng cais o dan Adran 73A i amrywio gofynion yr amod er mwyn galluogi cyflwyno'r manylion angenrheidiol ar ôl dechrau ar y gwaith. Yn ogystal, mae'r manylion y gofynnwyd amdanynt wedi eu darparu fel rhan o'r cais fel bod modd amrywio a chyflawni'r amod ar yr un pryd.

Fodd bynnag, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd), mae Llansadwrn nawr yn cael ei adnabod fel clwstwr lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy neu ar safle mewn-lenwi. Mae'r cais felly'n groes i ddarpariaethau polisi TAI 6 y CDLl ar y Cyd; fodd bynnag, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y safle'n elwa o ganiatâd wedi'i ddiogelu ar gyfer codi annedd.

Fel y nodir uchod mae'r manylion oedd yn ofynnol yn yr amod wedi cael eu cyflwyno fel rhan o'r cais ac ar ôl ymgynghori â'r Adain Ddraenio, cafwyd cadarnhad fod y manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion yr amod yn ôl-weithredol. Mae'r manylion a gyflwynwyd yn dangos y bydd dŵr wyneb sy'n llifo o'r ardal barcio yn cael ei arllwys i'r ffos gerrig arfaethedig, ac yn yr un modd bydd dŵr sy'n llifo o'r darn tarmac o'r fynedfa yn cael ei gyfeirio i aco-channel a'i gario i'r ffos gerrig.

Mae cymeradwyo cais o dan Adran 73A i bob pwrpas yn golygu rhoddi caniatâd newydd ar gyfer y datblygiad, ac er gwaetha'r ffaith fod y datblygiad nawr yn cael ei ystyried yn un sy'n groes i'r polisïau a fabwysiadwyd oherwydd y newid dilynol yn y polisi ers rhoddi'r caniatâd gwreiddiol, mae sefyllfa wrth gefn eisoes yn bodoli serch hynny, ac roedd y mater sylfaenol yn yr achos hwn yn ymwneud â materion draenio.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol o bryderon lleol ynglŷn â'r ffaith mai ychydig iawn o waith sydd wedi digwydd i adeiladu'r annedd a gymeradwywyd, a bod yr ymgeiswyr ar hyn o bryd yn byw mewn carafanau statig ar y safle ers mis Tachwedd 2016. Fodd bynnag, mae hawliau yn gysylltiedig â datblygiad a ganiatawyd yn caniatáu gosod carafanau a byw ynddynt dros dro tra bod y datblygiad yn mynd rhagddo.

O ganlyniad i'r methiant i gyflawni amodau ar y caniatadau gwreiddiol, hyd yma nid yw'r ymgeiswyr wedi gallu bwrw ymlaen ymhellach ag adeiladu'r annedd a disgwylir, ar ôl cael penderfyniad ar y cais cyfredol, y byddai gwaith yn cychwyn i adeiladu'r annedd. Mae'r ymgeiswyr hefyd wedi cael gwybod bod yr hawliau datblygiad a ganiatawyd sy'n gadael iddynt fyw mewn carafanau ar y safle, ond yn gymwys mewn perthynas â datblygiad y tir ac na allant ddibynnu ar yr hawliau hyn yn ddi-ben-draw pe na bai'r datblygiad yn bwrw ymlaen mewn modd amserol.

Casgliad

Er gwaetha'r ffaith fod dechrau'r gwaith heb yn gyntaf gyflawni'r amod y sonnir amdano uchod yn golygu bod yr ymgeisydd wedi torri amod, a'i bod yn agored i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth ffurfiol trwy gyflwyno Rhybudd Tor-Amod, byddai caniatáu'r cais presennol yn cyflawni'r un canlyniad ac yn galluogi'r datblygiad i fynd yn ei flaen.

Mae'r manylion oedd eu hangen yn yr amod wedi cael eu cyflwyno fel rhan o'r cais, ac ar ôl ymgynghori â'r Adain Ddraenio, canfuwyd eu bod yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion yr amod.

Yn amlwg, nid yw'r sefyllfa bresennol ar y safle yn ddelfrydol a bydd y cais presennol yn fodd i ddatrys y sefyllfa yn foddhaol fel y gall yr ymgeisydd nawr ymgymryd â'r gwaith i adeiladu'r annedd sydd wedi'i gymeradwyo.

Argymhelliad

(01) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(03) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(04) Bydd y lle troi'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun / darluniad cyfeirnod AL0006 a gyflwynwyd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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.

(05) Bydd rhaid sicrhau bod gosodiad y fyndfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio yn llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd, Dyluniad Rhif. AL0006 cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(06) Rhaid draenio carthion a dwr wyneb ar wahan oddi ar y safle.

Rheswm: I warchod y cyfan o'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

(08) Bydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd, darluniad cyfeirnod AL0006 cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol ac atal y risg gynyddol o lifogydd ar ac oddi ar y safle.

(09) 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 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif 17C126F/DA.**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: AL0003 dyddiedig Mawrth 2015 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif 17C126F/DA.**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig: AL0004 dyddiedig Mawrth 2015 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif 17C126F/DA.**
- **Edrychiadau Arfaethedig: AL0005 dyddiedig Mawrth 2015 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif 17C126F/DA.**
- **Trawsdoriad A-A: AL0005 dyddiedig Mawrth 2015 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif 17C126F/DA.**
- **Cynllun Draenio Safle Arfaethedig: AL0006 dated 25 October 2016.**

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

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a TAI 6.

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.

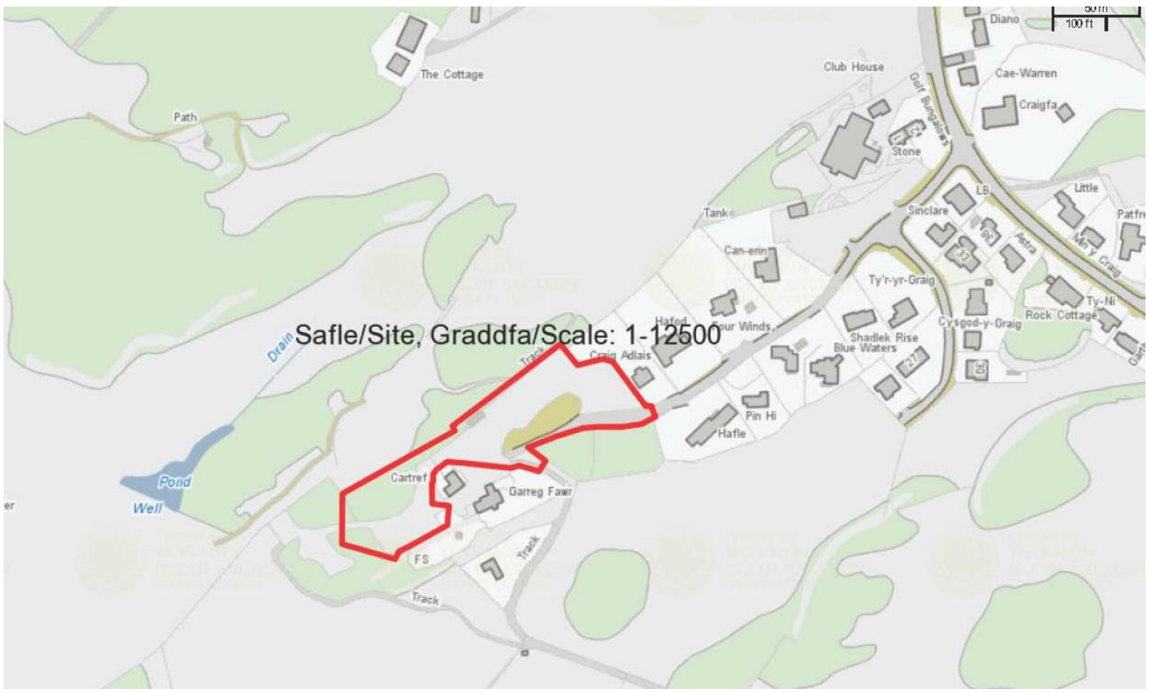
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2019 **10.3**

Rhif y Cais: VAR/2019/42

Ymgeisydd: Mr. Mark Wheldon Jones

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 46C410F (Codi 13 o dai) er mwyn galluogi cyflwyno manylion terfynnau ar ôl i'r gwaith gychwyn ynghyd a dileu amod (07) (ecoleg) yn / Application under Section 73A for the variation of condition (02) of planning permission reference 46C410F (Erection of 13 dwellings) so as to allow details of demarcation to be submitted after work has begun together with the deletion of condition (07) (ecology) at

Lleoliad: Garreg Fawr Farm, Bae Trearddur Bay



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor am fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae'n gais y dymuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 46C410F (Codi 13 o dai) fel y gellir cyflwyno manylion ffensio, waliau ac ati ar ôl i'r gwaith gychwyn ynghyd â dileu amod (07) (ecoleg) yn Garreg Fawr Farm, Trearddur.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol gyda'r cais yw bodolaeth y sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio yn bodoli eisoes), pa mor debygol yw hi y bydd y caniatâd sy'n bodoli yn cael ei ddefnyddio, a bod unrhyw niwed a fyddai'n cael ei greu gan y caniatâd sy'n bodoli yn cael ei gydbwyso yn erbyn y cynllun arfaethedig ac unrhyw welliant mae'r cais yn ei gynnig tu hwnt i'r sefyllfa wrth gefn.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Head of Service (Housing)	Dim ymateb
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau

Gosodwyd hysbysiadau ger y safle a rhoddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo cyfagos trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 10/7/19. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C410F – Cais llawn i godi 13 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn Garreg Fawr Farm, Trearddur – 12/5/16 – Caniatawyd

SCR/2019/24 – Barn sgrinio ar gyfer diwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 46C410F (Codi 13 o dai) fel y gellir cyflwyno manylion terfynau ar ôl i'r gwaith gychwyn yn Garreg Fawr Farm, Trearddur– 17/6/19 – Nid oedd angen Asesiad Effaith ar yr Amgylchedd

SCR/2019/25 – Barn sgrinio ar gyfer diwygio amod (07) o ganiatâd cynllunio rhif 46C410F (Codi 13 o dai) fel y gellir cyflwyno manylion ecoleg ar ôl i'r gwaith gychwyn yn Garreg Fawr Farm, Trearddur – 19/6/19 – Nid oedd angen Asesiad Effaith ar yr Amgylchedd

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle at ddibenion preswyl eisoes wedi'i sefydlu. Cafodd cais cynllunio ei gymeradwyo o dan gyfeirnod 46C410F i godi 13 o dai. Mae gwaith wedi cychwyn ar y safle; felly, mae'r cais cynllunio wedi'i weithredu ac mae'r caniatâd wedi'i ddiogelu.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, caiff Bae Trearddur ei adnabod fel Pentref Arfordirol a Gwledig o dan ddarpariaeth Polisi TAI 5. Nid yw'r polisi'n cefnogi'r ddarpariaeth o dai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio yn bodoli ar safle'r cais, mae'n rhaid ystyried yr isod:-

- Ydi hi'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli?
- Ydi'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol?

Mae cais cynllunio am 13 o dai wedi'i gymeradwyo ar y safle o dan gais cynllunio rhif 46C410F ac mae gwaith wedi cychwyn ar y safle. Mae'r caniatâd cynllunio felly wedi'i ddiogelu.

Diwygio amod (02) (Creu Terfynau)

Roedd amod (02) o'r caniatâd cynllunio blaenorol 46C410F yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu manylion am ffensio, codi waliau neu ddulliau eraill o greu terfynau i'r safle cyn dechrau gwaith ar y safle. Fodd bynnag, mae gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle ac mae'r ymgeisydd yn dymuno diwygio'r amod fel y gall ddarparu'r wybodaeth ar ôl dechrau'r gwaith. Mae manylion am ffensio a'r ddulliau eraill o greu terfynau wedi eu darparu gyda'r cais cynllunio ac ystyrir bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol.

Terfyn A-E, F-G, G-H, H-I – Mae'r ffens bresennol o byst concrid a weiren wedi cael ei hatgyweirio. Tynnwyd yr holl rannau diffygiol, gan osod ffens newydd yn eu lle i ddod â'r ffens i safon dderbyniol. Mae wyneb y graig wedi ei thrimio i ongl isafswm o 10 gradd a phlannwyd Draenen Wen, Draenen Ddu a Chelyn wrth droed y graig.
Terfyn E - F – Clawdd newydd wedi'i ffurfio gan blannu Draenen Wen, Draenen Ddu a Chelyn ar ei ben.
Terfyn A-B (y ffiniau cefn rhwng eiddo preswyl) – ffens o byst coed 1.6m o uchder.
Terfyn B - C (y ffiniau tu blaen rhwng eiddo preswyl) – Cyrb ymyl concrid befel-dwbl.
Terfyn C-D – Wedi atgyweirio'r wal gerrig a chywiro'r holl rannau diffygiol.

Dileu amod (07) (Ecoleg)

Roedd amod (07) o'r caniatâd cynllunio blaenorol 46C410F yn datgan y byddai'n rhaid clirio'r safle a gwneud y gwaith dymchwel tu allan i'r tymor nythu ac y byddai'n rhaid cael adroddiad ecolegol wedi'i ddiweddaru ar gyfer unrhyw waith a wnaed yn ystod y tymor nythu.

Fe wnaed gwaith i glirio'r safle a gwaith dymchwel tu allan i'r tymor nythu; fodd bynnag, roedd angen arolwg wedi'i ddiweddaru ar gyfer darn byr o brysgwydd a gwair hir er mwyn siecio a oedd adar yn nythu, gan y byddai'r gwaith i dynnu'r prysgwydd a'r gwair hir yn digwydd yn ystod y tymor nythu. Roedd yr adroddiad diweddaraf yn cadarnhau na ddaethpwyd o hyd i unrhyw adar yn nythu a chynghorwyd yr ymgeisydd i fwrw ymlaen â'r gwaith.

Ystyrir felly ei bod yn dderbyniol dileu amod (07) gan fod yr ymgeisydd wedi cwrdd â gofynion yr amod. Ac ni fyddai unrhyw ddiben i gadw'r amod ar ôl i'r gwaith o ddymchwel a chlirio'r safle ddigwydd. Hyd yma mae safle'r cais wedi cael ei glirio.

Eiddo preswyl gerllaw

Mae deiliaid eiddo gerllaw wedi cael gwybod am y datblygiad, a’r dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 10/07/19. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Ni ystyrir fod y manylion a gyflwynwyd yn cael effaith negyddol ar fwynderau’r eiddo preswyl gerllaw.

Casgliad

Mae’r cais yn groes i Bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw fod gan safle’r cais ganiatâd cynllunio eisoes am 13 o dai.

Ystyrir fod y cais blaenorol 46C410F wedi’i weithredu ac mae’r manylion am y gwahanol derfynau a gyflwynwyd gyda’r cais cynllunio hwn yn dderbyniol. Ystyrir hefyd ei bod yn dderbyniol tynnu amod (07) gan fod yr ymgeisydd wedi cwrdd â gofynion yr amod ac ni fyddai unrhyw ddiben pellach i gadw’r amod.

Caniatáu yn amodol ar Weithred Amrywio mewn perthynas â thai fforddiadwy.

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

(04) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol - Carthffosydd Cyhoeddus. Dan y Ddeddf diwydiant Dwr 1991 mae hawl gan Dwr Cymru i gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr i linell y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

(**05) Bydd camau lliniaru ar gyfer colli nythod gwenoliaid yn cael eu hymgorffori yn y garej ar blot 2 o fewn mis i'w chodi oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cytuno'n ysgrifenedig fel arall a byddant yn cael eu cadw a'u cynnal yn dragwyddol wedyn yn unol ag Adroddiadau Ecolegol 'Green Man' (28 Mai 2012, adroddiad diweddaru (arolwg adar ac ystlumod) 26 Mehefin 2012 a llythyr dyddiedig 10 Awst 2012 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod 46C410F**.

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

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

- **Croestoriadau Arfaethedig – 03-02-01-02 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Manylion Adeiladu’r Lôn – 02-02-01B a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**

- **Manylion Adeiladu'r Twll Archwilio – 03-03-01 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Manylion Adeiladu'r Twll Archwilio – 03-03-02 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Manylion Adeiladu'r Twll Archwilio – 03-03-03 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Manylion Adeiladu'r Twll Archwilio – 03-03-04-02A a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Manylion Dŵr Wyneb – 03-03-05A a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Manylion y Draeniau Ochrol a Manylion Dynodi'r Siambr – 03-03-06 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Manylion am y Deunydd Cynnal Peipiau – 03-03-08A a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Gosodiad a Ffiniau'r Safle – Llwybrau Llifogydd – 01-01-01 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Gosodiad y Safle – 01-01-02 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Drychiadau ar gyfer Tŷ Math A - a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Cynlluniau Llawr ar gyfer Tŷ Math A - a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Tŷ Math C a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Arolwg Topograffaidd – 01-01-01 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Croestoriad Hydredol ar gyfer carthffosydd arllwys oddi ar y safle drwy'r cae gwaelod – 03-02-02 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Croestoriad Hydredol ar gyfer carthffosydd ar lôn y stad gan gynnwys carthffosydd rhwng yr anheddau fferm presennol – 03-02-01-01 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Gosodiad y Safle ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb o'r stad – 03-01-01 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Drychiadau croestoriadol yr anheddau arfaethedig/presennol o edrych arnynt o llinell ganol lôn y stad – 00-00-00 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio 46C410F**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr ar gyfer Tŷ Math B - a dderbyniwyd gyda chais cynllunio MAO/2019/10**
- **Gosodiad Arfaethedig y Lôn a'r Plot – 02-01-01 a dderbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2019/42**

o dan cais cynllunio 46C410F, MAO/2019/10 and VAR/2019/42.

Rheswm: I osgoi unrhyw amhaeaeth

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF2, PCYFF3, TAI5

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.

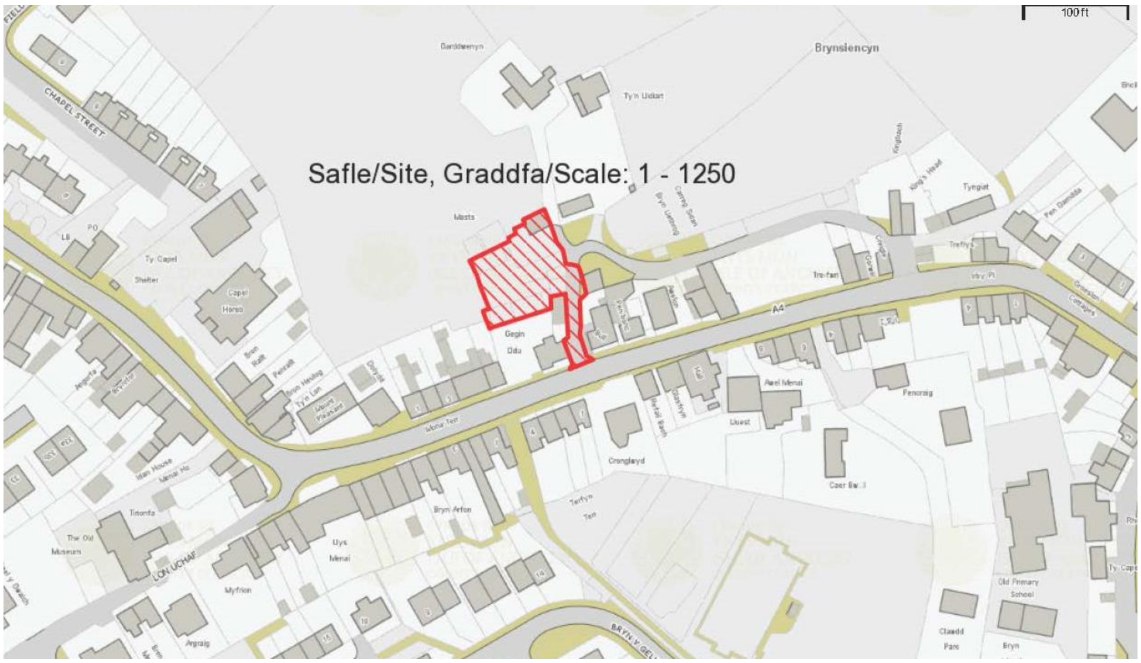
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2019 **11.1**

Rhif y Cais: OP/2019/8

Ymgeisydd: Mr. John Jones

Bwriad: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn / Outline application with all matters reserved for the erection of a dwelling on land at

Lleoliad: Tyn Pwll, Brynsiencyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllounio gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod etholedig o'r cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Brynsiencyn. Mae'r llain tir wedi'i leoli i lawr lôn gul ddi-ddosbarth sy'n arwain at lond llaw o dai preswyl eraill.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Tyn Pwll, Brynsiencyn.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol, a yw'r ffordd fynediad sy'n arwain at y safle'n ddigonol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

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 TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatad Amodol
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Sylwadau Safonol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol
Cyngor Cymuned Llanidan Community Council	Cefnogi
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cais drwy roi rhybudd ar y safle ac anfon llythyrau at ddeiliad eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24 Gorffennaf 2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Dywed Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y bydd cynigion o fewn ffiniau datblygu'n cael eu cymeradwyo'n unol â pholisïau a chynigion eraill yn y cynllun.

Caiff Brynsiencyn ei nodi fel Pentref Lleol dan ddarpariaethau Polisi TAI4. Dywed y polisi y bydd cynigion ar gyfer tai marchnad agored mewn Pentrefi Lleol yn cael eu caniatáu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â meini prawf y polisi.

Ystyrir bod y terfynau uchaf ac isaf a ddarperir fel rhan o'r cais cynllunio yn dderbyniol a bod safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Brynsiencyn.

Priffyrdd

Ceir mynediad i'r safle ar hyd lôn fach gul sy'n arwain at Stryd Fawr, Brynsiencyn. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod safle'r cais wedi'i leoli oddi ar ffordd breifat sydd heb ei mabwysiadu, sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu nifer o eiddo eraill, a gan mai cais am un tŷ yn unig yw hwn ni fydd yn creu cynnydd sylweddol mewn traffig a fyddai'n effeithio'n andwyol ar y briffordd. Felly, maent wedi argymell caniatáu gydag amodau.

Safle, Dyluniad, Edrychiad Allanol, Tirlunio ac Ystyriaethau Mwynderau

Caiff leoliad bras yr annedd ei ddangos ar y cynllun bloc arfaethedig gyda manylion am y mesuriadau uchaf ac isaf. Mae'r holl fanylion eraill wedi cael eu cadw'n ôl ar gyfer eu hystyried yn y dyfodol.

Mae'r plot wedi'i leoli ar lefel is na'r anheddau presennol ar y Stryd Fawr. Nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Bydd dyluniad, edrychiad allanol a thirlunio yn cael sylw ar adeg ystyried y materion a gadwyd yn ôl.

Casgliad

Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Brynsiencyn ac mae'n cydymffurfio â gofynion Polisi TAI 4. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig a bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion TRA2.

Argymhelliad

(01) Bydd manylion y fynedfa, ymddangosiad, tirlunio, gosodiad 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 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.

(03) 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.

(04) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(05) 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 - END - 19-02 Rev A**
- **Cynllun Bloc - END - 19-01 Rev A**

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

(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer draenio dŵr budr ar y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ar bapur. Yna, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr pellach gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(07) 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.

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

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(09) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd ymacyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1 PCYFF2, PCYFF3, TRA2 a TAI4,

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.

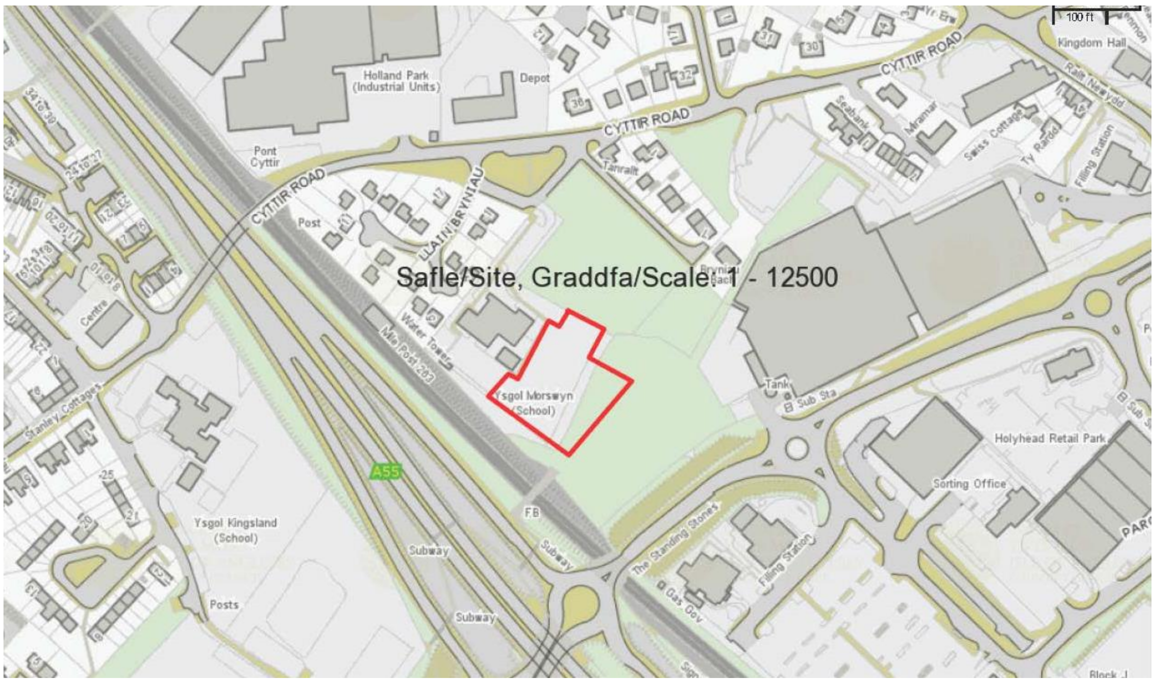
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2019 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/162

Ymgeisydd: Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo / Highways, Waste & Property

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn gae chwarae ar gyfer ysgol, codi ystafell ddosbarth symudol, codi ffensys a waliau terfyn ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn / Full application for change of use of agricultural land into playing field for school, erection of mobile classroom, erection of fencing and boundary walls together with soft and hard landscaping at

Lleoliad: Ysgol Morswyn School, Ffordd Cyttir Road, Caergybi/Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn gae chwarae ar gyfer ysgol, codi ystafell ddosbarth symudol, codi ffensys a waliau terfyn ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn Ysgol Morswyn, Caergybi.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn ymdoddi i'r ardal o'i gwmpas, yr effaith ar ecoleg ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl sydd union gyfagos i'r safle.

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 Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Sylwadau Safonol
Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer	Cefnogol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatau gyda amodau
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau Safonol
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad Amodol
Network Rail	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb
Cynghorydd Shaun James Redmond	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb

Rhoddwyd rhybuddion ger y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Cafodd y cais cynllun ei hysbysebu hefyd yn y papur newydd lleol oherwydd mae'r datblygiad yn ymyl llwybr cyhoeddus. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24/07/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA959/CC – Cais llawn ar gyfer lleoli ystafell ddosbarth symudol yn Ysgol Morswyn, Caergybi – 6/7/12 Caniatawyd

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi PCYFF2 yn nodi'r meini prawf y dylid rhoi blaenoriaeth iddynt, nad ydynt wedi eu cynnwys yn unman arall yn y cynllun ac y bydd angen i'r datblygiad newydd gwrdd â nhw mewn egwyddor er mwyn sicrhau datblygiad cynaliadwy mewn lleoliad priodol. Dywed y polisi hefyd na ddylai cynigion gael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Ystyrir bod y cynnig mewn lleoliad cynaliadwy a'i fod wedi'i leoli'n briodol ar diroedd presennol yr ysgol gynradd. Oherwydd lleoliad yr ystafell ddosbarth symudol a'i

phellter oddi wrth eiddo preswyl cyfredol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Dywed Polisi PCYFF3 bod disgwyl i gynigion gael eu dylunio i safon uchel a bod raid cymryd yr amgylchedd adeiledig i ystyriaeth. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad o safon uchel ac na fydd yn edrych allan o le yn yr ardal o'i gwmpas.

Dywed Polisi PCYFF4 y dylai cynigion ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas ac y dylid rhoi ystyriaeth i dirlunio o'r cychwyn cyntaf. Ystyrir y bydd y cynnig yn ymdoddi i'r ardal o'i gwmpas. Bydd gwrychyn yn cael ei dynnu fel rhan o'r cyllid; fodd bynnag, bydd clawdd newydd yn cael ei osod ar y ffin estynedig newydd a bydd gwaith plannu a thirlunio meddal yn cael ei wneud ar diroedd yr ysgol.

Polisi Strategol PS19: Gwarchod a ble bo'n briodol, Gwella'r Amgylchedd Naturiol – dywed bod raid i ddatblygiad warchod a ble bo'n briodol, Wella'r amgylchedd naturiol hynod. Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol. Er bod y cynnig yn golygu tynnu clawdd sydd eisoes yn bodoli, bydd y clawdd yn cael ei ailsefydlu ar y ffin newydd estynedig a bydd gwaith plannu a thirlunio meddal yn cael ei wneud ar gae chwarae presennol yr ysgol.

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol – dywed y bydd darparu cyfleusterau newydd neu well i ysgolion yn cael ei gefnogi. Bydd yr ystafell ddosbarth symudol yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad ag ysgol gynradd Morswyn.

Polisi TRA4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant – dywed na ddylai cynigion gael effaith annerbyniol ar hawliau tramwy cyhoeddus. Bydd y cynnig yn ail-alinio'r llwybr cyhoeddus presennol o gwmpas y safle estynedig; o'r herwydd, ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith annerbyniol ar hawliau tramwy cyhoeddus.

Yr Ystafell Ddosbarth Symudol

Mae'r cynnig yn cynnwys codi ystafell ddosbarth symudol ar ran o'r cae chwarae o fewn tiroedd yr ysgol. Mae'r ystafell ddosbarth symudol yn mesur 21m o hyd x 11m o led x 3m ar ei phwynt uchaf. Bydd yr ystafell ddosbarth symudol wedi ei gwneuthur o ddur a chladin pren fertigol gyda tho goleddf dwbl wedi'i orchuddio â pilen ('membrane') rwber. Bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio ar gyfer plant oed meithrin ac fel clwb ar ol ysgol.

Mae ystafell ddosbarth symudol debyg wedi'i lleoli ar diroedd yr ysgol ar hyn o bryd.

Estyniad i'r Cae Chwarae

Mae'r cynnig yn hymwneud hefyd â newid defnydd tir amaethyddol sydd gerllaw ar gyfer ei ddefnyddio fel cae chwarae ar gyfer yr ysgol. Bydd hyn yn golygu gwneud i ffwrdd â gwrychyn ac ail-leoli'r llwybr cyhoeddus presennol sy'n mynd o gwmpas y cae chwarae estynedig. Am resymau diogelwch, bwriedir codi ffens 2 fetr o uchder o gwmpas terfyn allanol y safle.

Ecoleg

Bydd gwrychyn yn cael ei dynnu er mwyn ymestyn y cae chwarae presennol yn Ysgol Morswyn. Mae arolwg ecolegol wedi cael ei dderbyn mewn perthynas â gwneud i ffwrdd â'r gwrychyn a choed ac ar gyfer ymestyn y cae chwarae. Byddai clawdd newydd yn cael ei osod ar hyd y ffin estynedig newydd ac, yn ogystal, bwriedir gwneud gwaith tirlunio mewnol o fewn cae chwarae'r ysgol.

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd wedi awgrymu amod ar y caniatâd er mwyn sicrhau bod y Mesurau Lliniaru a nodir yn yr Arolwg o'r Estyniad ar gyfer y Cae Chwarae yn cael eu gweithredu'n llawn.

Llwybr

Bydd y llwybr cyhoeddus cyfredol yn cael ei wyro o gwmpas y cae chwarae estynedig. Mae’r Swyddog Llwybrau wedi cadarnhau bod y cynnig i wyro’r llwybr yn dderbyniol.

Manylion Tirlunio

Er mwyn gwella ymdoddiad y datblygiad, bydd amod bod cynllun tirlunio yn cael ei gytuno’n ysgrifenedig cyn cychwyn unrhyw waith ar safle’r cais, ac wedyn ei weithredu, yn cael ei gynnwys.

Casgliad

Mae’r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi, bydd yr estyniad yn ffitio i mewn i’r ardal leol heb niweidio mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Argymhelliad

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

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

(02) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â’r Mesurau Lliniaru yn adrannau 9.1 a 9.2 Arolwg Cambrian Ecology Ltd o’r Estyniad i’r Cae Chwarae, fersiwn 3, dyddiedig 25 Mehefin, 2019 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2019/162.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir ac unrhyw adar sy’n nythu a all fod yn bresennol ar y safle.

(03) 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.

- **Trefniant Tirlunio Cyffredinol –526-SO-00-00-DR-L-0001 PO.3**
- **Lefelau Arfaethedig a Phresennol - 526-SO-00-00-DR-L-0002 – PO.3**
- **Dyluniad y Ffens - 526-SO-00-00-DR-L-0003 – PO.3**
- **Dyluniad y Gwaith Tirlunio Caled - 526-SO-00-00-DR-L-0004 – PO.3**
- **Dyluniad y Gwaith Tirlunio Meddal - 526-SO-00-00-DR-L-0005 PO.1**
- **Manylion y Gwaith Tirlunio Caled - 526-SO-00-00-DR-L-0006**
- **Manylion y Gwaith Tirlunio Meddal - 526-SO-00-00-DR-L-0007**
- **Manylion y Ffens - 526-SO-00-00-DR-L-0008**
- **Trefniadau Draenio Arfaethedig - 0001 S0 P01.1**
- **Cynllun Lleoliad a Bloc Arfaethedig – L02 Adolygiad A**
- **Drychiadau Arfaethedig – 190514A-ELT-00-00-DR-200 Adolygiad A**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig – P01**
- **Fersiwn 3 Arolwg yr Estyniad i’r Cae Chwarae – Cambrian Ecology**
- **Arolwg ar gyfer Tynnu’r Clawdd / Coed – Cambrian Ecology**
- **Nodweddion Tirlunio – 526-SO-00-00-DR-L-0009 PO.0**

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

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS19, ISA2 a TRA4

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.

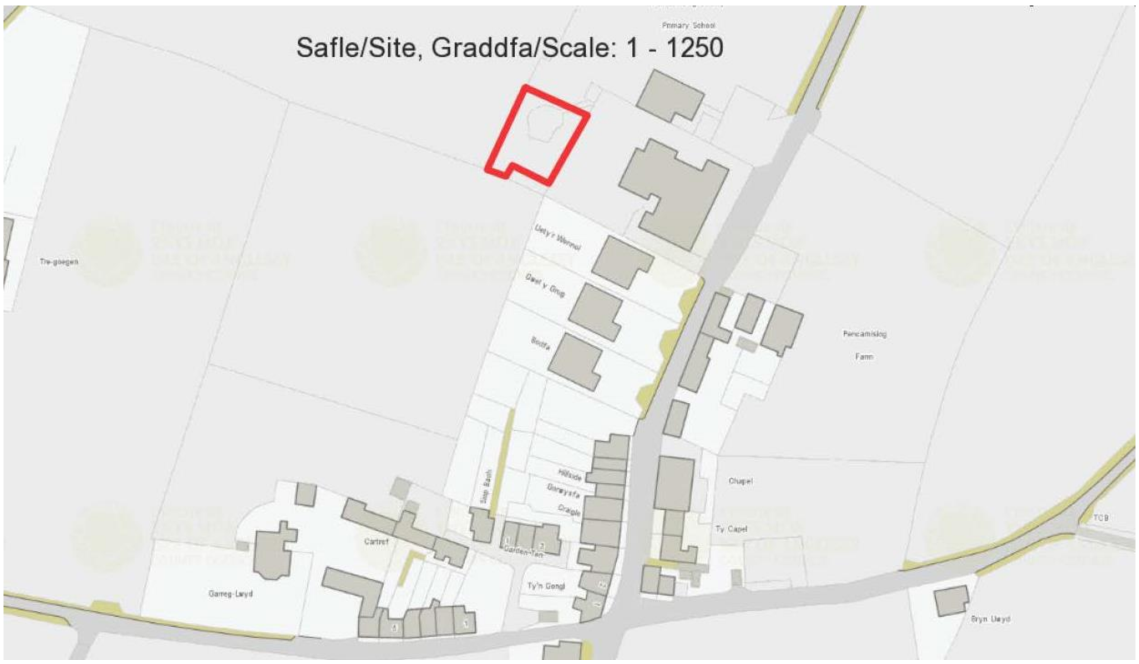
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2019 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2019/161

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi ystafell ddosbarth symudol yn / Full application for the erection of a mobile classroom at

Lleoliad: Ysgol Pencaernisiog, Pencarnisiog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan mai cais cynllunio gan y Cyngor ydyw ar dir sydd ym meddiant y Cyngor

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn un i godi ystafell ddosbarth symudol, codi ffens a waliau terfynol ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn Ysgol Pencarnisiog, Pencarnisiog.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar eiddo cymdogion cyfagos.

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 Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
GCAG / GAPS	Dim sylwadau
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau cyffredinol
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Sylwadau
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cais drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysiad personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 17/07/2019. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwrd yr adran unrhyw llythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C317 - Newid defnydd yr hen ffreutur i greu clwb plant a'r ol ysgol, ysgol feithrin a ystafell cyfrifiaduron ynghyd a addasu ac ehangu yn / Change of use of former school canteen to create an after school childrens club, nursery school and computer suite together with alterations and extensions at Ysgol Pencarnisiog,Pencarnisiog Canitatau / Approved 04/03/2004

28C317A - Cais i newid defnydd yr iard ysgol i lle parcio yn/Change of use from school yard to car park at Ysgol Pencarnisiog,Pencarnisiog Canitatau / Approved 10/02/2005

28LPA812/CC - Dymchwel neuadd fwyd, meithrinfa ac adeilad peiriannau presennol ynghyd a chodi neuadd/ystafell fwyta newydd gydag adnoddau pwrpasol ynghyd a chreu 5 man parcio car yn/Demolition of existing dining hall, nursery and plant building together with the erection of a new hall/dinning room and associated facilities together with the creation of 5no. car parking spaces at Ysgol Pencarnisiog,Pencarnisiog Dim Gwrthwynebiad 24/05/2002

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF2 yn nodi'r meini prawf y dylid rhoi blaenoriaeth iddynt, nad ydynt wedi eu cynnwys yn unman arall yn y cynllun ac y bydd angen i'r datblygiad newydd gwrdd â nhw mewn egwyddor er mwyn sicrhau datblygiad cynaliadwy mewn lleoliad priodol. Dywed y polisi hefyd na ddylai cynigion gael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Ystyrir bod y cynnig mewn lleoliad cynaliadwy a'i fod wedi'i leoli'n briodol ar diroedd presennol yr ysgol gynradd. Oherwydd lleoliad yr ystafell ddosbarth symudol a'i phellter oddi wrth eiddo preswyl cyfredol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Dywed Polisi PCYFF3 bod disgwyl i gynigion gael eu dylunio i safon uchel a bod raid cymryd yr amgylchedd adeiledig i ystyriaeth. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad o safon uchel ac na fydd yn edrych allan o le yn yr ardal o'i gwmpas.

Dywed Polisi PCYFF4 y dylai cynigion ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas ac y dylid rhoi ystyriaeth i dirlunio o'r cychwyn cyntaf. Ystyrir y bydd y cynnig yn ymdoddi i'r ardal o'i gwmpas. Bydd dwy goeden yn cael eu colli fel rhan o'r cynnig; fodd bynnag, bwriedir plannu pedair coeden yn eu lle.

Polisi Strategol PS19: Gwarchod a ble bo'n briodol, Gwella'r Amgylchedd Naturiol – dywed bod raid i ddatblygiad warchod a ble bo'n briodol, wella'r amgylchedd naturiol hynod.

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol – dywed bod raid i gynigion warchod a ble mae hynny'n briodol, wella bioamrywiaeth.

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol – dywed y bydd darparu cyfleusterau newydd neu well i ysgolion yn cael ei gefnogi. Bydd yr ystafell ddosbarth symudol yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad ag Ysgol Pencarnisiog.

Yr Ystafell Ddosbarth Symudol

Mae'r cynnig yn cynnwys codi ystafell ddosbarth symudol ar ran o'r cae chwarae o fewn tiroedd yr ysgol. Mae'r ystafell ddosbarth symudol yn mesur 21m o hyd x 11m o led x 3m ar ei phwynt uchaf. Bydd yr ystafell ddosbarth symudol wedi ei gwneuthur o ddur a chladin pren fertigol gyda tho goleddf dwbl wedi'i orchuddio â philen ('membrane') rwber.

Pwrpas yr ystafell ddosbarth symudol yw ei defnyddio ar gyfer plant oed meithrin a'r clwb ar ôl ysgol. Mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd yn agor o 7.50 a.m. ar gyfer y clwb brecwast yn yr ystafell ddosbarth symudol a tan 18.00 p.m. ar gyfer y clwb ar ôl ysgol.

Bwriedir creu dau o lecynnau chwarae meddal y tu cefn i'r ystafell ddosbarth symudol. Am resymau diogelwch, bwriedir codi ffens 2 fetr o uchder o gwmpas y safle.

Bydd y system ddraenio'n cysylltu i'r prif gyflenwad. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Casgliad

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol, gydag amodau.

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 - LO2 (Adolygiad A)**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig - P01**
- **Cynllun Edrychiad Arfaethedig - 190514A-ELT-00-00-DR-2000**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS19 a ISA 2

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: 24/07/2019 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2019/171

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel y ffens presennol ynghyd a codi ffens newydd yn / Full application for the demolition of existing fence together with erection of new fence at

Lleoliad: Maes Awyr Môn / Anglesey Airport, Ffordd Minffordd Road, Caergeiliog

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle ym Maes Awyr Môn. Mae'r cais yn un i godi ffens ddiogelwch 2.5 metr o uchder.

Mater(ion) Allweddol

Y materion cynllunio allweddol yw a ydyw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynllunio perthnasol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith efallai ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfair yn Neubwll Community Council	Dim ymateb
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd.
Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17/07/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

32C149 - Codi terfynfa sifil yn/Erection of a civilian terminal at RAF Valley,Y Fali / Valley Canitatu / Approved 12/06/2006
32LPA878/CC/AD - Codi arwydd wedi ei oleuo yn / Erection of an externally illuminated sign at Maes Awyr Môn / Anglesey Airport, RAF Valley,Y Fali / Valley Caniatau / Approved 09/05/2007
FPL/2019/16 - Cais llawn ar gyfer dymchwel y ffens presennol ynghyd a codi ffens newydd yn / Full application for the demolition of existing fence together with erection of new fence at Maes Awyr Môn / Anglesey Airport, RAF Valley,Y Fali / Valley Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 30/04/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i wneud i ffwrdd â'r ffens bren a'r giât gwrthdrawiad bresennol ynghyd â chodi ffens ddiogelwch 3.22 metr o uchder yn eu lle. Bydd y ffens newydd hon yn rhedeg am 52 metr. Mae'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynlluniau sydd yn PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywed Polisi PCYFF3 y bydd disgwyl i unrhyw ddatblygiad newydd 'fod o ddyluniad o ansawdd uchel sy'n cymryd i ystyriaeth lawn gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac yn cyfrannu at greu llefydd deniadol, cynaliadwy.'

Nid ystyrir y byddai'r ffens y bwriedir ei chodi'n cael effaith ar fwynderau yr ardal o gwmpas y safle i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae ffens 3.22 metr uchdel eisoes yn amgylchynu'r safle. Bydd cael gwared ar y ffens bren isel a'r giât gwrthdrawiad a chodi ffens 3.22 metr o uchder yn eu lle yn gwella diogelwch ym maes Awyr Môn ac yn caniatáu i hediadau o'r RAF redeg ar gapasiti mwy. Bydd codi'r ffens hon yn gwella lefelau diogelwch er mwyn cydymffurfio gyda NASP (y Rhaglen Genedlaethol ar gyfer Diogelwch Hedfan) ac yn caniatáu i'r maes awyr gynyddu nifer y teithwyr fesul awyren o 19 o bobl i 29 o bobl.

Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio hefyd yn dderbyniol.

Oherwydd nad yw'r cynllun arfaethedig yn un mawr, nid ystyrir y byddai'n cael effaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran hon wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cynnig sylwadau.

Casgliad

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol, gydag amodau.

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 - Airport/01**
- **Cynllun Safle Presennol - Airport/02**
- **Cynllun Edrychiad Arfaethedig - Airport 05**
- **Manylion Ffens Arfaethedig - Airport 03**
- **Datganiad**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3

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.

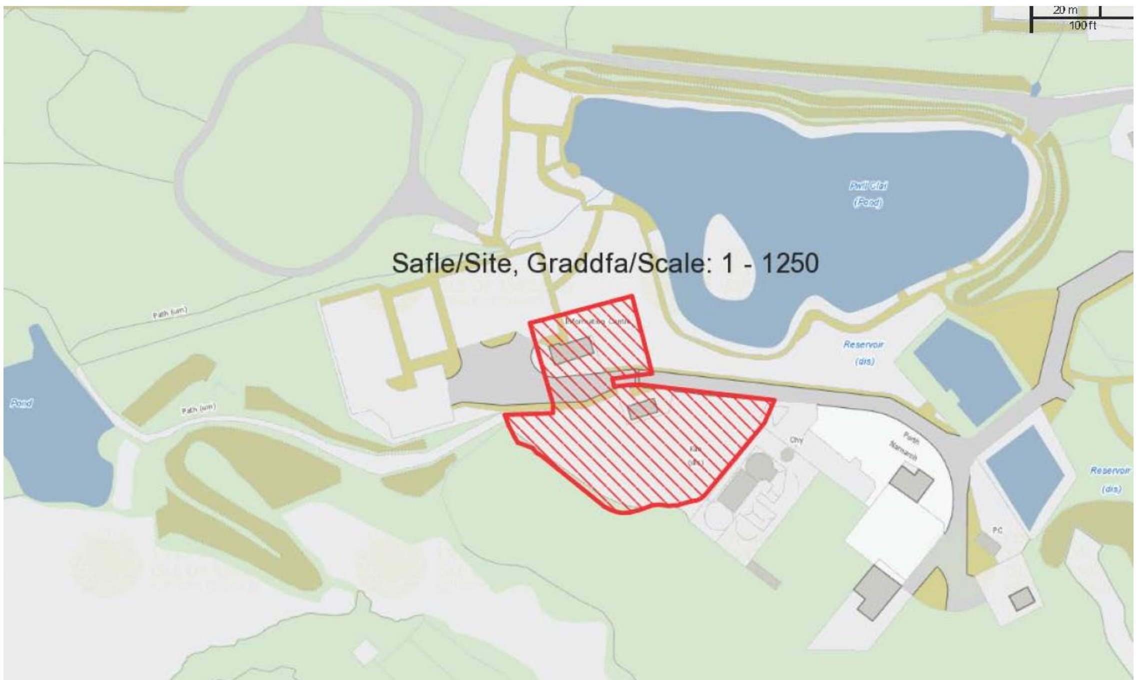
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2019 **12.4**

Rhif y Cais: FPL/2019/50

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a creu lle chwarae treftadaeth a tirlunio cysylltiedig yn / Full application for alterations and extensions together with the creation of heritage play area and associated landscaping at

Lleoliad: Breakwater Country Park, Caergybi / Holyhead



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio'n cael ei gyflwyno ar ran Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ym Mharc Gwledig y Morglawdd sy'n cael ei reoli gan Gyngor Sir Ynys Môn. Mae Parc Gwledig y Morglawdd wedi'i leoli yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. Mae adeilad y warden/y ganolfan wybodaeth bresennol i ymwelwyr yn adeilad un llawr gyda waliau allanol o garreg naturiol a tho llechi naturiol. Mae'r ardal a fwriedir ar gyfer y llecyn chwarae naturiol yn cynnwys ardal adloniant laswelltog gyda nifer o seddi/byrddau.

Mae'r cais cynllunio yn un i altro ac ehangu adeilad y warden/y ganolfan wybodaeth bresennol i ymwelwyr a datblygu llecyn chwarae naturiol. Mae'r cais yn egluro y bwriedir i'r llecyn chwarae naturiol fod yn ardal actif a fydd yn ategu cyfleusterau eraill yn y parc.

Yn dilyn pryderon a fynegwyd gan Gyfoeth Naturiol Chymru a chan Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor, cyflwynwyd arolygon ystlumod pellach (Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol Diwygiedig, dyddiedig Chwefror 2019) a manylion diwygiedig ynghylch tirlunio a threfniadau dio-ddiogelwch (Cynllun Trefniant Cyffredinol y Dirwedd, 41465-LEA, Cynllun Bio-ddiogelwch, dyddiedig Mai 2019 ac Adroddiad Dyluniad Tirwedd).

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad.
- Effaith y datblygiad ar Gymeriad ac Edrychiad yr Ardal ac ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Effaith ar rywogaethau a ddiogelir a safleoedd a warchodir yn statudol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017)
PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PS 4: Cludiant Cynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
TWR 1: Atyniadau Chyfleusterau Ymwelwy
PS 19: Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd Naturiol lle bo'n Briodol
AMG1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10 (2018) "PCC"

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009) "TAN 5"
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016) "TAN 12"
Nodyn cyngor technegol (TAN) 13: Twristiaeth (1997) "TAN 13"
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007) "TAN 18"
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017) "TAN 20"
Nodyn cyngor technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2017) "TAN 23"

Safonau Parcio SPG, 2008.
Dyluniad SPG yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008 "Canllaw Llunio SPG"
Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 "Cynllun Rheoli AHNE"

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Glyn Haynes: Ymddengys fel buddsoddiad gwerth chweil i uwchraddio Parc y Morlgawdd, un o atyniadau gorau Ynys Môn – yn naturiol, rwyf yn ei gymeradwyo'n llawn.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Yn falch o weld y dyluniad atyniadol.
Cynghorydd Shaun James Redmond: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Nid yw'r safle o fewn yr AHNE ac ni fydd maint y datblygiad yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE. Mae'r safle ar gyfer y llecyn chwarae yn laswelltog ar hyn o bryd ac mae'r cynnig yn golygu gosod nifer o ddarnau o offer a nodweddion pren llai ffurfiol a rhywfaint o waith plannu mewn cydymffurfiaeth â Pholisi PCYFF4: Dylunio a thirlunio.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Yn bryderus ar y cychwyn oherwydd effeithiau'r datblygiad arfaethedig ar Ardal Gadwraeth Arbennig / Ardal Warchod Arbennig (sydd hefyd yn Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig) Glannau Ynys Gybi oherwydd ei bod mor agos a gofynnwys am Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd (HRA). Roedd y pryderon yn seiliedig ar y ffaith fod bwriad i blannu Pinwydd Culddail a Cherddin Gwynion fel rhan o'r cynllun ac y gallai'r rheiny ledaenu i'r rhostir cyfagos. Gofynnwyd am eglurhad hefyd ynglŷn â'r dull o ddraenio dŵr budr a gofynnwyd am arolwg pellach i benderfynu a oedd ystlumod ar y safle. Yn dilyn cyflwyno'r wybodaeth ychwanegol a ddisgrifir yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, cadarnhawyd bod CNC yn fodlon a heb unrhyw sylwadau pellach.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: O'r farn bod dyluniad, deunyddiau, graddfa, uchder a mas y cynigion yn ymddangos fel y rhai mwyaf priodol ac addas i'r pwrpas.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol Argymell i gychwyn bod angen arolygon pellach ynghylch ystlumod a chadarnhad ynghylch presenoldeb moch daear. Yn dilyn cyflwyno'r wybodaeth bellach a ddisgrifir yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn, cadarnhawyd bod y cynnig yn dderbyniol a bod y materion hyn wedi'u datrys.

Mae eiddo cyfagos wedi cael eu hysbysu'n ysgrifenedig ac mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben ar 05.04.19. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn dilyn y cyhoeddusrwydd hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C792K/SCR – Cais Barn sgrinio ar gyfer newid defnydd rhan o'r tir yn faes carafanau teithiol – Dim angen EIA. 17.09.15.

19LPA875B/CC – Cais llawn ar gyfer newid defnydd rhan o'r tir yn faes carafanau teithiol (28 o leiniau) – Caniatawyd 02.12.15.

19C792D – Cais llawn ar gyfer newid defnydd llety presennol y warden yn gaffi gyda swyddfeydd a lle storio uwchben ynghyd â gwaith altro ac ehangu – Caniatawyd 07.09.12.

19C792E – Rhybudd ymlaen llaw i gael gwared â deunydd o waddodion cloddfa – Datblygiad a ganiateir 24.09.12.

19C792F – Cais llawn ar gyfer amnewid 3 o lwyfannau pysgota gyda decin wyneb caled diogel ynghyd ag alto ac ehangu'r 3 llwyfan pysgota – Caniatawyd 26.04.13.

19C792G – Cais llawn ar gyfer codi storfa ar gyfer biniau – Caniatawyd 22.05.14.

19LPA875/CC – Codi 4 o gerfluniau pren ac 1 mainc - Caniatawyd 08.02.07.

19LPA875A/CC – Gosod panelau solar ar y to - Caniatawyd 06.12.07.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad Mae Polisi TWR 1 (Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr) yn caniatáu estyniadau a gwelliannau i gyfleusterau sydd eisoes yn bodoli yn amodol ar feini prawf sy'n berthnasol i ddatblygiadau y tu allan i ffiniau'r anheddiad a meini prawf pellach sy'n berthnasol o ran ystyriaethau maint a dyluniad, bod y cynnig yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth ynghylch cyfleoedd cyflogaeth lleol a bod modd cael at y datblygiad drwy ddefnyddio dulliau teithio cynaliadwy.

Mae'r cynnig wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Caergybi. Fel y nodir yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud ag hanes cynllunio uchod, mae'r egwyddor o ddefnyddio'r adeilad fel cyfleuster twristiaeth yn gysylltiedig â Pharc Gwledig y Morglawdd wedi cael ei sefydlu ac mae'n amlwg bod yr estyniad a'r llecyn chwarae naturiol yn gysylltiedig â'r defnydd cyfredol hwn.

Mae'r cynnig yn cynnwys estyniad bychan o ddyluniad cyfoes a defnyddiau sydd, fe ystyrir, yn briodol yn y cyd-destun hwn. Cefnogir y farn hon gan sylwadau Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor.

Eglurir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio na fydd y cynnig yn darparu cyfleoedd cyflogaeth ychwanegol ac eithrio yn ystod y cyfnod adeiladu ond y bydd yn cefnogi swyddi'r wardeiniaid presennol ym Mharc Gwledig y Morglawdd. Ymhellach, mae'r cynllun yn rhan o Brosiect ehangach Porth Ymwelwyr Ynys Gybi – buddsoddiad o £1.7 miliwn yn yr ardal a fydd yn hybu buddsoddiad a swyddi yn yr ardal gyfagos.

O ran teithio cynaliadwy, mae Parc Gwledig y Morglawdd wedi'i leoli ar gyrion Caergybi ac mae o fewn pellter cerdded a beicio i'r aneddiad i'r dwyrain.

Effaith y datblygiad ar Gymeriad ac Edrychiad yr Ardal a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Nid yw safle'r cais o fewn yr AHNE ond mae ffin y dynodiad hwn wedi ei leoli i raddau helaeth uwchben y clogwyni sydd o gwmpas y safle i'r gorllewin a'r de o Barc Gwledig y Morglawdd. Mae'r effaith ar yr ardal o gwmpas y dynodiad tirwedd hwn yn ystyriaeth o bwys ac mae paragraff 5.3.5 PCC yn egluro mai prif amcan dynodi AHNE yw sicrhau cadwraeth a gwella eu prydferthwch naturiol. Dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth prydferthwch naturiol, er y byddai'n briodol rhoi ystyriaeth i lesiant economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd hyn.

Mae Ymgynghorydd Tirwedd y cyngor yn cadarnhau nad yw'r datblygiad yn yr AHNE ac ni fydd maint a natur y cynigion yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr AHNE ac y bydd o'r herwydd, yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol.

Mae safle'r ardal chwarae yn laswelltog ar hyn o bryd ac mae'r cynnig yn cynnwys gosod nifer o ddarnau o gyfarpar a nodweddion pren llai ffurfiol a rhywfaint o waith plannu yn unol â PCYFF 4: Dylunio a thirlunio. Ar y sail hon, ystyrir y bydd y cynnig yn sicrhau cadwraeth yr AHNE. O ran Cynllun Rheoli'r AHNE, mae effaith y cynnig ar yr AHNE wedi cael ei asesu'n unol â'r cynllun. Yn ychwanegol at hyn, ystyrir y bydd y gwaith tirlunio cynhenid y bwriedir ei wneud yn y llecyn chwarae actif, yn gwella'r golygfeydd o'r AHNE ac y bydd hefyd yn arwain at welliannau ecolegol gyda hynny'n cyd-fynd â'r polisïau sydd yng Nghynllun Rheoli'r AHNE.

Bydd y gwaith tirlunio y bwriedir ei wneud mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith bositif ar fioamrywiaeth a bydd yn cyd-fynd â dyletswyddau'r cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd fel y disgrifir hynny yn sylwadau'r EEA.

Effaith ar rywogaethau a ddiogelir a safleoedd a warchodir yn statudol Bu oedi gyda'r cais tra roedd yr ymgeisydd yn cynnal rhagor o arolygon ystlumod ar yr adeg briodol o'r tymor. Dangosodd yr arolygon hynny nad oedd unrhyw ystlumod yn bresennol yn yr adeilad ac ar y sail honno, mae CNC a EEA y cyngor yn fodlon gyda'r datblygiad ar yr amod ei fod yn cael ei gyflawni'n unol â'r adroddiadau ecolegol a gyflwynwyd. Fel rhan o'r cynigion, daw'r nodweddion clwydo ychwanegol yn yr estyniad newydd â buddion bioamrywiaeth posibl mewn perthynas â'r niferoedd bychan o ystlumod pipistrelle a gofnodwyd ar y safle.

Mynegwyd pryderon yn y lle cyntaf ynghylch effaith y datblygiad yr Ardal Gadwraeth Arfordirol Arbennig / Ardal Warchodaeth Arbennig (sydd hefyd yn Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig) Glannau Ynys Gybi ond mae'r materion hyn wedi cael eu datrys drwy wneud i ffwrdd â rhywogaeth benodol o goed a oedd yn peri pryder.

Casgliad

Mae'n amlwg fod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn agos i'r AHNE ac ystyrir bod y datblygiad yn sicrhau cadwraeth ac yn gwella'r dirwedd statudol ddynodedig hon gyda'r amodau cynllunio a ddisgrifir. Mae'r pryderon cychwynnol mewn perthynas â'r rhywogaethau a ddiogelir a safleoedd ecolegol a warchodir yn statudol wedi cael eu datrys yn llawn.

Argymhelliad

Bod y cais cynllunio'n cael ei ganiatáu ar yr amod y derbynnir sylwadau gan yr ymgyngoreion sydd heb ymateb a gyda'r amodau cynllunio isod:

(01) Bydd rhaid cychwyn y datblygiad a ganiateir yma ymhen (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:

Cynllun Lleoliad 41465-LEA-04 Rev A
Adeilad y Warden Presennol 41465-LEA-02 Rev A
Cynlluniau Arfaethedig ar gyfer Ailwampio ac Estyniad Adeilad y Wardeiniaid 41465-AALI-13 Rev B
Drychiadau Arfaethedig ar gyfer Ailwampio ac Estyniad Adeilad y Warden 41465-AALI-14 Parch B
Cynllun Trefniadau Tirwedd Cyffredinol ar gyfer Adeilad y Wardeniaid Arfaethedig 41465-AALI-16 Parch A
Cynllun Trefniadau Tirwedd Cyffredinol ar gyfer yr Ardal Chwarae Naturiol Arfaethedig 41465-AALI-15 Rev B
Cynllun Safle Arfaethedig ar gyfer Adeilad y Warden 41465-AALI17 Parch A
Cynllun Draenio Arfaethedig 41465-AALI-18 Parch 18
Datblygiad Dylunio Cysyniad Ardal Chwarae (Mehefin 2019) Wood
Canolfan Wardeniaid Parc Gwledig Morglawdd (12 Mehefin 2019) Cambrian Ecology Ltd
Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Chwefror 2019) Wood

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

(03) Bydd yr holl waith adeiladu a datblygu sy'n gysylltiedig â'r datblygiad a gymeradwywyd yma'n mynd rhagddo mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr ac yn gyfan gwbl gyda'r Canolfan Wardeniaid Parc Gwledig Morglawdd (12 Mehefin 2019) Cambrian Ecology Ltd a'r Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Chwefror 2019) Wood.

Rheswm: Er mwyn gwarchod rywogaethau a safleoedd a ddiogelir.

(04) Rhai gweithredu'r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif 41465-LEA-15 Rev B ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cyntaf.

Reason: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(05) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o

fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Reason Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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.

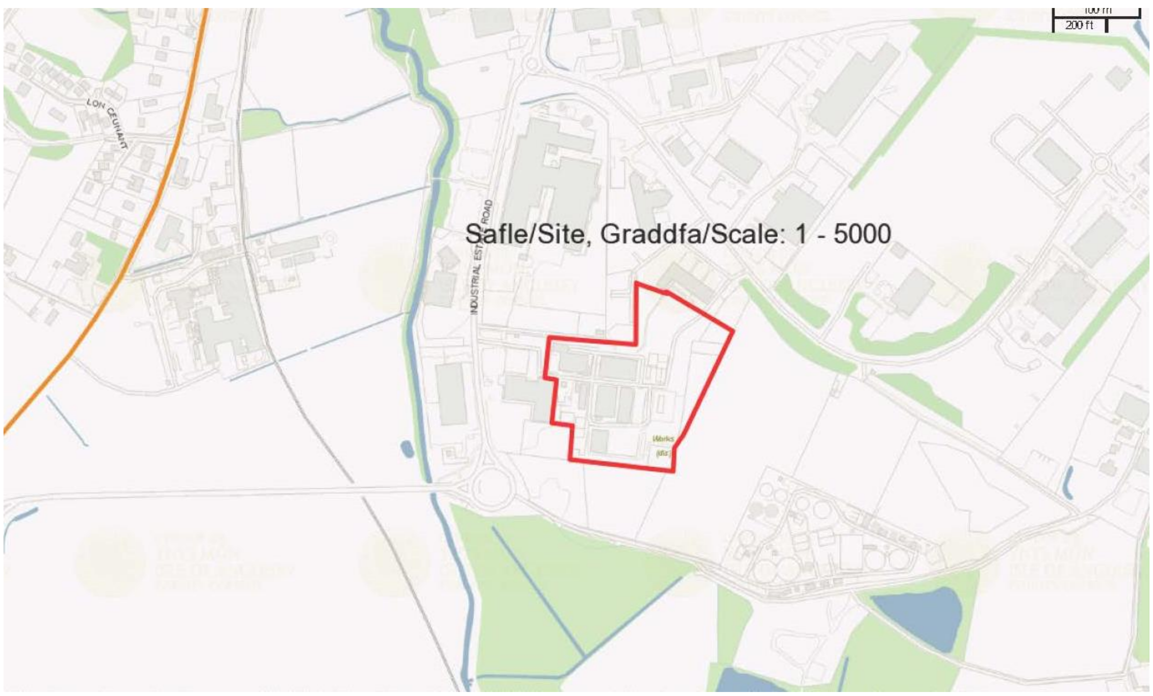
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2019 **12.5**

Rhif y Cais: OP/2019/6

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dymchwel cyn weithle cemegol ynghyd a chodi 7 uned defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd warws a dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen safle / Outline application with all matters reserved for the demolition of the former chemical works together with the erection of 7 units for business use (Class B1), general industrial use (Class B2) and warehousing and distribution use (Class B8) at the former

Lleoliad: Peboc, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais amlinellol yn cael ei gyflwyno gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 o unedau ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Class B2) a defnydd warws a dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen Peboc, Llangefni.

Mae safle'r cais yn ddarn o dir sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni ac mae wedi ei ddiogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae safle'r cais oddeutu 2.9 hectar. At ei gilydd, adeiladau mawr a oedd yn gysylltiedig â Hen Waith Cemegol Peboc sydd ar y safle.

Er bod y defnydd o’r safle fel gwaith cemegol wedi dod i ben, mae’r safle’n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd gan y garej gwerthu ceir gyfagos i storio cerbydau ac mae rhai o’r adeiladau’n cael eu defnyddio i ddibenion storio ar sail ad-hoc. Ceir mynediad i’r safle ar hyn o bryd o ffordd Bryn Cefn i’r gorllewin neu o Ffordd Ddosbarthu Bryn Cefn i’r gogledd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw’r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, diogelwch ar y ffyrdd a’r Heneb Hynafod sydd gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatáu gydag amodau
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim Ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb.
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Cefnogi’r Cais
Heddlu Gogledd Cymru	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Mae’r ymateb wedi’i gynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad i’r datblygiad arfaethedig.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymell amodau mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Oherwydd maint a natur y datblygiad, mae angen cyflwyno manylion am system ddraenio gynaliadwy cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu.
HSE - Hazardous Substances Consent	Dim ymateb
GCAG / GAPS	Caniatau gyda amodau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell amodau.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Argymell amodau mewn perthynas â llygredd
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Argymell amod mewn perthynas â llygredd
CADW Welsh Historic Monuments	Ni fyddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr Heneb Hynafol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn tair ffordd. Anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos, gosodwyd rhybuddion ar y safle ac yn y papur newydd lleol. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 10 Mehefin, 2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi cael eu derbyn gan yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C40 – Codi adeilad ar gyfer storio cemegolion peirianneg yn Peboc Llangefni – Caniatawyd ar 20/02/1985

34C40A – Codi storfa cyffuriau cemegol ac adeiladu estyniad i'r maes parcio yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 14/08/1986

34C40B – Ymestyn yr adeilad presennol i greu storfa yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 21/2/1991

34C40C – Codi storfa ddrymiau a gwaith tirlunio cysylltiedig yn Peboc Ltd, Llangefni – Caniatawyd ar 29/01/1993

34C40D – Altro ac ymestyn yr adeiladau cyfredol, codi adeiladu lles a chynhyrchu newydd, creu maes parcio a gwaith tirlunio ar y safle yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 22/02/1993

34C40E – Lleoli adeilad ar gyfer swyddfeydd dros dro yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 04/06/1993

34C40F – Codi adeilad cynnal a chadw yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 21/04/1997

34C40G – Gwaith altro ar un o'r adeiladau ar y safle yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 11/07/1997

34C40H Newid defnydd tir er mwyn ehangu cyfleuster storio tanciau ar dir yn Peboc/Eastman Chemical, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 04/1119/97

34C40J – Codi swyddfeydd datblygu ymchwil ynghyd â swyddfeydd cyffredinol ar blotiau 8-15 Bryn Cefni, Llangefni – 05/08/1997

34C40K – Newid defnydd tir yn barc trelars hydrogen yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 05/11/1997

34C40L - Codi is-orsaf drydan newydd ynghyd â llecyn trawsnewidydd yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 08/01/1998

34C40M – Codi adeilad ar gyfer storio drymiau ynghyd â rhoi estyniad ar yr adeilad presennol a ddefnyddir i storio offer yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 16/10/1998

34C40N – Adnewyddu'r Labordy Rheoli Ansawdd yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 02/03/1999

34C40P – Codi adeilad ar gyfer storio a distyllu 'chlone' yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 16/11/1999

34C40Q – Cais ar gyfer caniatâd tybiedig dan Reoliadau Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1992, fel y cawsant eu diwygio dan reolaeth gynllunio'r Rheoliadau Peryglon Damweiniau Mawr 1999 ar gyfer storio cemegolion yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 05/09/2002

34C40R – Adnewyddu'r adeilad gweinyddol yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 10/03/2000

34C40S – Newid defnydd yr ardal ar gyfer danfon nwyddau contractwyr yn waith lleihau gollyngiadau toddyddion yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 09/05/2000

34C40T – Codi adeilad storio drymiau yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 12/07/2000

34C40U – Cadw gorsaf monitro dŵr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 13/03/2001

34C40W – Ymestyn yr is-orsaf 33,000 folt bresennol yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 24/10/2002

34C40X/HZ – Caniatâd sylweddau peryglus i gynyddu categori ansawdd c 20 tunnell gwenwynig ac ychwanegu categori C pellach – 3 tunnedd o sylweddau Gwenwynig iawn a gafodd ganiatâd tybiedig dan gais cyfeirnod 34C40Q yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd yn ôl – 04/09/2003

34C40Y/HZ – Caniatâd sylweddau peryglus i gynyddu categori ansawdd c 20 tunnell gwenwynig ac ychwanegu categori C pellach – 3 tunnedd o sylweddau Gwenwynig iawn a gafodd ganiatâd tybiedig dan gais cyfeirnod 34C40Q yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd yn ôl 09/12/2003

34C40A/1 – Codi cysgodfan i ysmygwyr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 19/04/2007

34C40Z/EIA/ECON – Codi Gwaith Ynni Biomas newydd yn cynnwys gwaith peledi pren, gwaith pŵer gwres cyfun biomas, gwaith tynnu rhysgl a naddu coed, iard storio pren ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Gwrthodwyd 08/05/2012

34C40A/2/SCO – Barn sgopio ar gyfer Gwaith Ynni Biomas yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Barn Sgopio 22/12/2009

34C40A/1 - Codi cysgodfan i ysmygwyr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 19/04/2007

34C40C/1 – Newid defnydd o B2 i fod yn ystafell arddangos ceir a gweithdy ynghyd â chodi adeilad a lledu'r fynedfa bresennol i gerbydau yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 31/07/2012

34LPA1045/ECON/CC – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 o unedau ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth) ac fel warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd y cais yn ôl 30/10/2018

34LPA1045A/SCR/CC – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 uned ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) ac fel warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i godi unedau ar gyfer defnydd cymysg gan gynnwys defnydd busnes a diwydiannol ac fel warws a man dosbarthu. Mae cynllun safle arwyddol wedi cael ei gyflwyno yn dangos y bydd yr unedau y bwriedir eu codi yn rhai deulawr ac y bydd eu maint yn amrywio o isafswm o 560 metr sgwâr i uchafswm o 1024 metr sgwâr a fydd o bosib felly'n darparu hyd at 5,247 o fetrau sgwâr y gellir eu defnyddio i bwrpas cyflogaeth. Bydd uchder yr unedau arfaethedig rhwng 8 -11 metr. Mae'r cynllun dangosol o osodiad yr unedau yn dangos y byddant yn cael eu codi ar draws y safle ac y bydd digonedd o le ar gyfer gwaith tirlunio a darparu isadeiledd.

Mae'r safle wedi cael ei amgylchynu i'r gogledd gan ddatblygiad Parc Busnes Bryn Cefni sy'n cynnwys is-orsaf drydan, cwmni cynhyrchu bwyd, Canolfan Fusnes Ynys Môn a hen adeilad R&D gwaith cemegol Eastman. Mae garej gwerthu ceir i'r gorllewin. Nid yw'r tir i'r de a'r dwyrain o'r safle wedi cael ei ddatblygu ond mae arno ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer defnydd busnes. Cafodd caniatâd cynllunio amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl (cyfeirnod 34LPA1034/CC/ECON) ei ryddhau ar gyfer defnydd busnes ar ddau blot (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) ac fel warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) a hynny fel estyniad i'r parc busnes cyfredol. Mae'r tir i'r de yn rhan o Ffordd Gyswllt Llangefni.

Mae'r datblgyiad arfaethedig yn darparu ar gyfer ffordd fynediad newydd i'r Ffordd Gyswllt drwy'r cynllun a ganiatawyd i'r dwyrain ynghyd â mynediad i'r Ffordd Ddosbarthu gyfredol i'r gogledd. Cynigir ffordd gyswllt hefyd i gerddwyr a beicwyr i Lôn y Stad Ddiwydiannol.

Ystyriaethau Polisi

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin anheddiad y dref fel y'i dangosir ar Gynllun Cynigion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle wedi'i ddiogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Y prif bolisi perthnasol yn y CDLIC yw Polisi CYF1 sy'n diogelu tir ac unedau ar gyfer cyflogaeth / mentrau busnes. Mae Stad Ddiwydiannol Llangefni wedi cael ei nodi ar gyfer defnydd dosbarthiadau B1, B2 a B8. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â byrdwn cyffredinol polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol. Ymgynghorwyd gyda'r Adain Bolisi ynghylch y cais ac mae'n cefnogi'r cais mewn egwyddor ar yr amod bod ystyriaethau o bwys megis yr effaith ar eiddo cyfagos, materion priffyrdd, draenio, yr effaith ar Henebau Hynafod a materion yn ymwneud â llygredd.

Datganiad Iaith Gymraeg:

Dywed Polisi PS 5 y dylai unrhyw gynigion warchod, cefnogi a hyrwyddo'r defnydd o'r iaith Gymraeg. Mae Polisi PS1 yn darparu fframwaith ar gyfer ystyried y modd y mae datblygiadau arfaethedig yn cyflawni hyn. Yn ôl y polisi, rhaid i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gydag unrhyw fwriad i greu datblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n 1,000 metr sgwâr neu fwy, fel sy'n wir am y cais hwn. Yn unol â gofynion y Polisi, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyo Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o Ddatganiad Cynllunio'r cais.

O ystyried maint y datblygiad arfaethedig a'i leoliad ar safle cyflogaeth sydd eisoes yn bodoli, ynghyd â maint cymharol Llangefni, ystyrir bod y risg y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol y gymuned yn isel.

Asesiad o Ganlyniad Llifogydd:

Mae safle'r cais wedi'i leoli ym Mharth A y Mapiau Cyngor Datblygu. Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r ddogfen yn ymchwilio i'r posibilrwydd o lifogydd o'r holl ffynonellau risg llifogydd.

Mae ardal y datblygiad arfaethedig wedi'i lleoli mewn ardal risg isel o ran llifogydd o afonydd neu lifogydd llanwol. Risg isel sydd hefyd i'r datblygiad arfaethedig o ran llifogydd dŵr wyneb er y bydd angen gwarchod y safle yn ofalus ac adeiladu systemau draenio. Mae effaith y datblygiad o ran dŵr sy'n llifo oddi ar y safle wedi cael ei hasesu, ac argymhellion wedi cael eu cynnig ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) a fydd yn sicrhau nad yw'r risg o lifogydd i lawr yr afon yn cynyddu ac wedi darparu mesurau a fydd yn rheoli'r llif i dir glas.

Nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad ac maent wedi cadarnhau bod ardal y datblgyiad arfaethedig wedi'i lleoli mewn ardal ble mae'r risg o lifogydd o afonydd a llifogydd llanwol yn isel.

Llygredd:

Gan fod safle’r cais wedi bod yn cael ei ddefnyddio o’r blaen ar gyfer gwaith cemegol, ystyrir bod y defnydd hwnnw â’r potensial o fod wedi achosi llygredd i’r pridd a’r dŵr daear. Fel rhan o’r cais, cyflwynwyd adroddiad a oedd yn nodi bod llygredd ar y safle ond oherwydd bod adeiladau a strwythurau ar y safle, chafodd archwiliad llawn o’r safle mo’i gynnal. Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru ac Adain Iechyd Amgylcheddol yr Awdurdod fel rhan o’r cais ac maent wedi argymell bod archwiliad pellach o’r safle ac asesiad risg i hysbysu opsiynau adfer posib yn cael eu cynnal unwaith y bydd yr holl adeiladau a strwythurau wedi cael eu tynnu. Bydd amodau cynllunio i’r perwyl hwn ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd.

Yr Effaith ar Henebion Hynafol a’r Parc a’r Gerddi Hanesyddol sydd gerllaw:

Mae nifer o henebion hynafol a pharc a gerddi cofrestredig o fewn 3cm i’r safle yn Plas Berw. Oherwydd y topograffi, yr adeiladau a’r llystyfiant sydd rhwng y ddau ddatblygiad, nid oes modd gweld y rhan fwyaf o’r asedau hanesyddol o’r safle arfaethedig.

Mae’r coed aeddfed sydd yn rhan orllewinol safle’r cais yn darparu sgrin sŵn o Barc Busnes Bryn Cefni pan edrychir arno o Barc Busnes Bryn Cefni. Mae’r cynllun dangosol a gyflwynwyd fel rhan o’r cais yn cynnwys cynllun plannu a fyddai o gymorth i dorri crynswth y datblygiad i fyny a hidlo golygfeydd a sicrhau bod y datblygiad yn ymdoddi i mewn i’r coed sydd eisoes yn bodoli gan felly leihau ei effaith yn gyffredinol ar yr ardal o gwmpas yr Heneb Hynafol Gofrestredig.

Mae safle’r cais wedi’i leoli oddeutu 500m i’r gorllewin o heneb gofrestredig Tre Garnedd sydd â ffos (‘moat’) o’i hamgylch. Ymgynghorwyd gyda CADW ynglŷn â’r cais a daethpwyd i’r canlyniad mai effaith fechan, ddi-arwyddocâd iawn a gaiff y datblygiad arfaethedig ar yr ardal o gwmpas yr heneb gofrestredig.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd hefyd wedi asesu’r cais ac wedi argymell fod amod yn cael ei gynnwys fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllun yn gofyn am i fanyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol gael ei chyflwyno a’i gweithredu wedyn.

Mwynderau gweledol:

Mae’r safle yn safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu Llangefni. Ystyrir bod y cyfyngiadau uchaf ac isaf yn dderbyniol ac yn sympathetig i’r adeiladau cyfredol a’r rhai sydd wedi cael eu cymeradwyo o gwmpas y safle. Hefyd, mae digon o le ar gyfer gwaith tirlunio priodol mewn ymdrech i liniaru effeithiau’r datblygiad.

Oherwydd lleoliad y safle mewn tirwedd ddiwydiannol, nid ystyrir y bydd yn niweidio edrychiad gweledol y lleoliad ac mae’r cynnig yn parchu prif fyrdwn polisïau AMG3 a PCYFF4 y CDLlC.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Dylid rhoi sylw i effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, gan ystyried y meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLlC. Dylid rhoi sylw penodol i faen prawf 6 a ddywed y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os câi’r datblygiad arfaethedig effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliaid eiddo lleol neu bobl eraill sy’n defnyddio tir ac eiddo.

Nid yw safle’r cais wedi’i leol mewn ardal breswyl yn Llangefni. Oherwydd natur y cynnig o’i gymharu â’r defnydd arall a wneir o dir ac eiddo a’i bellter oddi wrth dai preswyl, nid ystyrir y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau’r eiddo.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae Datganiad Cludiant wedi cael ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Mae’r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu’r cynnig ac mae’n fodlon â’r cais, ond gydag amodau.

Ecoleg:

Mae arolwg o rywogaethau a ddiogelir wedi cael ei gynnal fel rhan o'r cais ac mae'r arolwg hwnnw wedi cael ei asesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynghyd ag ecolegydd yr Awdurdod. Mae'r ddau ymgynghorai statudol yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig, ond gydag amodau.

Casgliad

Mae'r ystyriaeth a roddwyd i'r fframwaith polisi perthnasol ac egwyddor y datblygiad, yn cyd-fynd â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt technegol ac ni fydd yn achosi unrhyw niwed i fwynderau'r ardal leol na'r Henebion Cofrestredig sydd gerllaw. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd a byddant yn cynnwys mesurau i reoli llygredd, materion priffyrdd, ecoleg, tirlunio, archeoleg a draenio.

Argymhelliad

(01) Bydd manylion y fynedfa, ymddangosiad, tirlunio, gosodiad 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 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.

(03) 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.

(04) Bydd y tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y defnydd a nodwyd yn nosbarth B1, B2 a B8 o atodlen Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth cyfwerth â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw weithdrefn statudol sy'n diddymu a'n ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau).

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

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys clirio, stripio na ddymchwel) yn digwydd tan y bydd arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi'i ymgymryd ag ef yn unol â *Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau* a bod yr arolwg yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol o'r holl strwythurau a effeithir gan y cynigion a bod cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus at ddibenion ymchwil a chyfeirio ato yn y dyfodol.

(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun draenio dŵr bydr ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Wedyn, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i'r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr pellach gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(07) Cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma, bydd cynllun i ddelio gyda'r risgiau sydd ynghlwm wrth lygredd ar y safle'n cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd elfennau'r cynllyn yn cynnwys:

1. Asesiad risg cychwynnol sydd wedi nodi;
a. yr holl ddefnydd a wnaed o'r safle'n flaenorol;
b. sylweddau llygru posibl sy'n gysylltiedig â'r defnydd hwnnw;
c. model cysyniadol o'r safle yn dangos ffynonellau, llwybrau a derbynyddion;
d. risgiau annerbyniol o bosibl yn codi oherwydd llygredd ar y safle.

2. Cynllun archwiliad safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth am asesiad risg manwl ar gyfer yr holl dderbynyddion a all gael eu heffeithio, gan gynnwys y rheiny oddi ar y safle.

3. Canlyniadau'r archwiliad safle a'r asesiad risg manwl y cyfeirir ato yn (2) uchod ac, yn seiliedig ar y rhain, gwerthusiad o'r opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn am y mesurau adfer angenrheidiol a'r modd y bwriedir cyflawni'r rhain.

4. Cynllun dilysu yn darparu manylion am y data a fydd yn cael ei gasglu er mwyn dangos bod y gwaith sydd wedi'i nodi yn y strategaeth adfer yn (3) yn gyflawn ac yn nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro yn y tymor hwy unrhyw gysylltiadau â llygredd a threfniadau ar gyfer camau wrth gefn.

Mae angen caniatâd penodol gan yr awdurdod cynllunio lleol i wneud unrhyw newidiadau i'r elfennau hyn. Bydd y cynllun yn cael ei gyflawni a'i weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

(08) Cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma, bydd adroddiadau ar fonitro, cynnal a chadw ac unrhyw gamau wrth gefn a gyflawnwyd yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw ar gyfer y tymor hir yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Wedi cwblhau'r rhaglen fonitro, bydd adroddiad terfynol yn dangos bod yr holl feini prawf ar gyfer adfer y safle yn y tymor hir wedi cael eu diwallu ac yn cynnwys cofnod o'r penderfyniad i roi'r gorau i fonitro, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

(09) Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i lygredd ar y safle na chafodd ei nodi'n flaenorol, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd oni fydd y datblygwr wedi cyflwyno cais i'r awdurdod lleol yn gofyn am cael gymeradwyo strategaeth adfer yn manylu ar y modd y bwriedir delio gyda'r llygredd annisgwyl hwn ac wedi cael cymeradwyaeth ysgrifenedig ar gyfer y strategaeth honno.

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

(10) Bydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol y bwriedir eu defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd unrhyw oleuadau allanol yn cael eu gosod. Bydd y cyfryw fanylionyn cynnwys yr isod:

· Bydd yr holl oleuadau'n cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid at unrhyw dir neu eiddo cyfagos.

· Goleuadau effaith isel, bywyd gwyllt gyfeillgar, gyda manylion llawn am yr holl oleuadau gan gynnwys yr unedau goleuo, y lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd y bwriedir eu defnyddio.

· Osgoi nodweddion lliniaru'r effaith ar fywyd gwyllt, megis bocsys ystlumod.

Ni fydd unrhyw oleuadau allanol ac eithrio'r rhai a ganiatawyd dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio yn y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a ganiatawyd yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Osgoi /lleihau'r effaith ar fywyd gwyllt.

(11) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a bydd coed a llwyni cynhenid yn cael eu plannu'n unol â chynllun i'w gytuno arno ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu. Bydd y gwaith plannu a thirlunio'n cael ei wneud wrth fodd llwyr yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeilad(au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cadw hyd weddill oes y datblygiad. Os bydd unrhyw goed neu lwyni'n marw, yn cael difrod neu haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd rhai eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu palnnu.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(12) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer lliniaru effaith gwaith dymchwel ar Adar sy'n Nythu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith datblygu'n cael ei gyflawni'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(13) Ni fydd gwaith dymchwel ond yn cael ei wneud rhwng 31 Hydref a 28 Chwefror oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan ecolegydd cymwys ymlaen llaw sy'n cadarnhau y gellir dymchwel adeilad(au) penodol. Bydd yr adeilad(au) a nodwyd ar gyfer eu dymchwel yn cael eu cymeradwyo ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y gwaith dymchwel hwn. Dim ond yr adeilad a nodwyd fydd yn cael ei ddymchwel wedyn a hynny'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(14) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar gyfery Gwaith Adeiladu) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys y mesurau isod:
- Mesurau i warchod coed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Rheoli'r amseroedd y bydd cerbydau adeiladu'n cyrraedd ac yn gadael y safle;
- Dulliau cynnal sylfeini ('piling') (os cânt eu defnyddio)
- Gwaith pridd
- Palisïau ar y safle,
- Oriau gwaith,

- Manylion am y modd y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill sy'n cael eu cario yn yr aer, dirgryniad, mwg ac arogleuon o'r gwaith adeiladu'n cael eu rheoli a'u lliniaru
- Rheoli gwastraff a chael gwared ar, ac ail-ddefnyddio deunydd,
- Atal mwd / malurion rhag cael eu gadael ar y briffordd gyhoeddus;
- Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio a chael gwared ar ddeunyddiau peryglus.
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol
- Gweithdrefnau Cyfyngu Argyfyngau
- Goleuadau ar y safle (os o gwbl) yn ystod y gwaith
- Siecio am bresenoldeb moch daear cyn gwneud unrhyw waith dymchwel

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn cael effaith niweidiol ar fwynderau neu fywyd gwyllt yn yr ardal leol.

(15) 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.

(16) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol Cyfnodol (OTMP) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd yr OTMP:
(i) Llwybr cerbydau gwasanaeth a gweithredol, peiriannau a danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith dymchwel neu ddadgomisiynu y bydd angen ei wneud yn y datblygiad;
(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;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(v) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos; Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'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.

(17) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd manylion llawn am y materion isod a gadwyd yn ôl yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur:

i) Gosodiad arfaethedig y safle a'r manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth am yr archwiliad daear er mwyn cadarnhau a yw'n ddigonol.
ii) Toriadau hydredol a chroestoriadau drwy'r lonydd yn nodi lefelau'r lonydd arfaethedig o'u cymharu â lefelau'r ddaear fel y maent a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau y bwriedir eu codi.
iii) Dull draenio dŵr wyneb a'r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gwlïau, diamedr y peipiau, data dylunio a'r arllwysfa
iv) Lleoliad a math unrhyw oleuadau stryd
v) Llwybrau i gerddwyr a beicwyr
vi) Graddfa a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer cael gwared ar wastraff a'r cyfleusterau ailgylchu
vii) Ardal ar gyfer beics a storio gan gynnwys manylion am y raciau a'u dyluniad
viii) Maint a lleoliad y cyfleusterau troi cerbydau
ix) Maint a lleoliad yr ardal ar gyfer llwytho a dadlwytho
x) Maint a lleoliad yr ardal parcio ceir
xi) Dull mynediad i'r safle

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a datblygiadau eraill.

(18) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau unrhyw un o'r amodau yn y caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad - 39765-Shr19a.dwg.parkj**
- **Adroddiad ar yr Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir - Alison Johnston**
- **Datganiad Cludiant**
- **Asesiad Canlyniad Llifogydd - Amec Foster Wheeler**

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

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

This page is intentionally left blank

Adroddiad i: PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Dyddiad: 24 GORFFENNAF, 2019

Pwnc: CYNGOR SIR YNYS MÔN

GORCHYMYN RHEOLEIDDIO TRAFFIG

Aelod Portffolio: Y CYNGHORYDD BOB PARRY

Swyddog Arweiniol: HUW PERCY

Swyddog Cyswllt: ALUN ROBERTS

Natur a rheswm dros adrodd:

I adrodd am fanylion y gwrthwynebiad a dderbyniwyd yn dilyn hysbysebu Gorchymyn Rheoleiddio Traffig ar gyfer Amlwch.

Gwneud penderfyniad ynglŷn â'r modd y dylai'r Awdurdod symud ymlaen gyda'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig yn wyneb y gwrthwynebiad a gafwyd.

A. RHAGARWEINIAD / CEFNDIR / MATERION

1.0 Argymhellwyd y Gorchymyn Rheoleiddio Traffig mewn ymateb i gwynion a dderbyniwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd ynghylch parcio'n creu rhwystr, tagfeydd traffig a materion diogelwch ffyrdd yn Amlwch.

Cafodd nifer o strydoedd yn Amlwch eu cynnwys yn y Gorchymyn arfaethedig a gellir eu crynhoi fel a ganlyn–

- **Pen y Cefn i Brwynog**
  Cynnig i ddarparu llinellau melyn dwbl i hwyluso llif rhydd y traffig ac mewn ymateb i bryderon ynghylch parcio ar dop yr allt a'r ardal o'i chwmpas.
- **Lôn Goch**
  Cynnig i gyflwyno llinellau melyn dwbl er mwyn hwyluso pethau pan mae Cerbydau Nwyddau Trwm yn danfon nwyddau i siop Spar.
- **Stryd Salem**
  Mewn ymateb i bryderon ynghylch parcio'n creu rhwystr ar y gornel a goblygiadau hynny o safbwynt diogelwch, diwygio'r llinell felen sengl bresennol sydd y tu allan i'r ddeintyddfa i fod yn llinellau melyn dwbl a chynnwys cyfyngiadau dim llwytho/dadlwytho.
  Newid llinell felen sengl yn llinellau melyn dwbl o'r groesfan rheilffordd y tu cefn i'r Kings Arms er mwyn hwyluso llif rhydd y traffig i lawr y stryd.
- **Ffordd Tan y Bryn**
  Mewn ymateb i bryderon ynghylch parcio ar dro a rhwystro'r defnydd o'r pafin, cyflwyno llinellau melyn dwbl ar hyd ddwy ochr rhan o'r lôn hon.

Mae copi o'r Rhybudd o'r Cynnig a'r cynlluniau sy'n manylu ar y cyfyngiadau arfaethedig ynghlwm yn Atodiad 1.

1.1 Yn ystod y cyfnod ymgynghori cychwynnol, ni chafwyd yr un gwrthwynebiad i'r Gorchymyn arfaethedig.

1.2 Nid oedd y Gwasanaethau Argyfwng yn gwrthwynebu'r cynnig.

1.3 Yn ystod y cyfnod hysbysebu ffurfiol, derbyniwyd un gwrthwynebiad i'r Gorchymyn arfaethedig. Mae copi wedi'i olygu o'r gwrthwynebiad ynghlwm wrth yr adroddiad hwn. Roedd y gwrthwynebiad yn fras yn seiliedig ar yr isod –

a) Byddai'r bwriad i gyflwyno llinellau melyn dwbl yn cael effaith andwyol ar ddau gwmni sy'n masnachu o un eiddo ar Ffordd Tan y Bryn ac sydd ym mherchenogaeth y gwrthwynebydd. Er bod gweithredwr y busnes yn ceisio sicrhau bod yr holl gerbydau'n cael eu parcio o fewn cwrtil yr eiddo, dywedwyd bod cerbydau o bryd i'w gilydd yn cael eu parcio ar y ffordd gyferbyn.

2.0 Sefyllfa Gyfredol

2.1 Nid yw'r gwrthwynebydd y manylir arno yn 1.3 yn fodlon bod y darpariaethau yn y Gorchymyn yn dderbyniol.

2.2 Un gwrthwynebiad yn unig gafwyd i'r Gorchymyn ac roedd hwnnw'n ymwneud â'r bwriad i gyflwyno llinellau melyn dwbl ar hyd rhan o Ffordd Tan y Bryn.

Mae pryderon eisoes wedi cael eu codi gyda'r Cyngor Sir ynghylch parcio ar hyd ran o Ffordd Tan y Bryn. Dywedwyd bod y defnydd o'r pafin yn cael ei rwystro oherwydd fod cerbydau'n cael eu parcio'n gyfan gwbl neu'n rhannol ar y pafin. Yn ychwanegol at hyn, mae nifer a hyd y cerbydau sydd wedi eu parcio mewn rhes ar ran o'r lôn sydd hefyd ar dro yn amharu ar lif y traffig ac yn arwain at bryderon o safbwynt diogelwch ar y ffyrdd.

2.4 Cysylltwyd â'r Ymgyngoreion Statudol isod –

a) Heddlu Gogledd Cymru

b) Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru

c) Gwasanaeth Ambiwlans

d) The Road Haulage Association

e) The Freight Transport Association

f) Aelodau Etholedig Lleol

g) Cyngor Tref Amlwch

2.5 Fel rhan o'r broses o ystyried y gwrthwynebiad a dderbyniwyd, adolygodd yr Awdurdod y cynnig ar gyfer Ffordd Tan y Bryn.

Pwrpas cyflwyno cyfyngiad llinellau melyn dwbl ar y rhan hon o Ffordd Tan y Bryn oedd er mwyn rhoi sylw i'r pryderon a godwyd ynghylch diogelwch cerddwyr a diogelwch ar y ffyrdd oherwydd fod ceir yn cael eu parcio ar y pafin ac yn creu rhwystr. Yn ychwanegol at hyn, byddai cyfyngiad i atal parcio ar y ffordd yn hwyluso symudiad traffig ac yn rhoi sylw i'r problemau diogelwch sy'n gysylltiedig â pharcio ar dro yn y lôn.

Yn ei gyflwyniad, mae'r gwrthwynebydd yn cydnabod fod cerbydau sy'n gysylltiedig â'i fusnes yn parcio ar y ffordd pan nad oes lle ar eu cyfer o fewn cwrtil ei eiddo.

Gan gymryd sylwadau'r gwrthwynebydd i ystyriaeth, mae'r Awdurdod wedi ystyried newidiadau i hyd y llinellau melyn ar hyd Ffordd Tan y Bryn. Fodd bynnag, wedi rhoi sylw i'r pryderon a godwyd gan y gymuned leol, mae'r Awdurdod Priffyrdd o'r farn mai'r unig ateb yw cyflwyno llinellau melyn dwbl fel y manylir ar hynny yn y Gorchymyn arfaethedig ac yn y modd a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd.

Rhaid ystyried y cyfyngiad arfaethedig hefyd yng nghyd-destun prif bwrpas a swyddogaeth priffordd gyhoeddus, sef darparu rhwydd hynt diogel a chyfleus ar gyfer yr holl ddefnyddwyr o gerbydau modur i gerddwyr. Yng nghyd-destun Ffordd Tan y Bryn, nid yw ei defnyddio i ddarparu ardal barcio hwylus ar gyfer sefydliad busnes yn gyson â'r diben hwn.

B. YSTYRIAETHAU

3.0 Ystyriwyd bod y Gorchymyn arfaethedig yn hanfodol er budd diogelwch ar y ffyrdd ac er mwyn hwyluso llif rhydd a diogel traffig a cherddwyr.

3.1 Mater i'r Pwyllgor fydd penderfynu a ydynt yn teimlo fod cyfiawnhad ai peidio dros y gwrthwynebiad a dderbyniwyd.

C. GOBLYGIADAU AC EFFEITHIAU

4.0 Bydd y gorchymyn arfaethedig yn diwygio ac yn creu cyfyngiadau parcio ychwanegol mewn gwahanol leoliadau yn Amlwch. Wrth ystyried y gwrthwynebiad a dderbyniwyd i'r bwriad i osod llinellau melyn dwbl ar hyd rhan o Ffordd Tan y Bryn, dylid cydbwyso effaith bosibl colli lle parcio ar weithredwr busnes cyfagos yn erbyn creu llwybr diogelach a rhwyddach ar gyfer traffig modur a cherddwyr.

D. ARGYMHELLIAD

5.0 Bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r cynnig yn unol â'r Gorchymyn a'r cynlluniau a hysbysebwyd os yw'n fodlon nad oes unrhyw ateb arall ar gael o ran llif y traffig a'r problemau sy'n cael eu hachosi oherwydd cerbydau'n parcio ar y pafin ac yn

penderfynu symud ymlaen a chadarnhau’r Gorchymyn a’r Cynllun Rheoleiddio Traffig.

Enw awdur yr adroddiad: Alun Roberts

Teitl y Swydd: Uwch Beiriannydd Traffig a Pharcio

Dyddiad: 17 Mehefin 2019

Atodiadau

1. Rhybudd o’r Cynnig fel y’i hysbysebwyd a’r cynllun.
2. Copïau o’r gwrthwynebiad a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod hysbysebu.
3. Llun a dderbyniwyd gan yr Awdurdod yn dangos y broblem parcio ar Ffrodd Tan y Bryn.

Atodiad 1

Rhybudd o Fwriad fel y'i hysbysebwyd a'r cynllun.

RHYBUDD O FWRIAD

GORCHYMYN CYNGOR SIR YNYS MÔN/ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL (AMRYW LEOLIADAU AMLWCH) (GWAHARDDIAD AROS, GWAHARDDIAD LLWYTHO/DADLWYTHO A DIM CYFYNGIAD AR BARCIO) 2018

RHODDIR RHYBUDD TRWY HYN fod Cyngor Sir Ynys Môn/Isle of Anglesey County Council yn bwriadu gwneud Gorchymyn o dan Adran 1, 2, 4, 35 a 124 (1) (d) a rhan iv atodlen 9 o Ddeddf Rheoli Trafnidiaeth Ffyrdd 1984.

Pan ddaw'r Gorchymyn i rym ei effaith fydd darparu:

1. Gwaharddiad Aros fel y cyfeirir atynt yn Atodlen 1 yma.

2. Gwaharddiad Llwytho a Dadlwytho fel y cyfeirir atynt yn Atodlen 2 yma.

3. Dim cyfyngiad ar Barcio fel y cyfeirir ato yn Atodlen 3 yma.

Mae'r Gorchymyn drafft, sydd ynghyd â chynllun yn dangos y ffordd yr effeithir arni a Datganiad o resymau'r Cyngor dros argymell gwneud y Gorchymyn, ar gael i'w harchwilio gan y cyhoedd yn :-

(a) Swyddfeydd y Cyngor, Llangefni, rhwng 9.30 a.m. a 4.00 p.m. Llun i Gwener;

(b) Y Llyfrgell, Amlwch yn ystod oriau gwaith arferol.

Os dymunwch wrthwynebu'r Gorchymyn arfaethedig anfonwch eich gwrthwynebiad mewn ysgrifen gan gynnwys eich rhesymau dros wneud hynny i'r isod erbyn 14eg Medi, 2018.

Bydd y rhain ar gael i'w harchwilio gan y cyhoedd.

Atodlen 1

DIM AROS AR UNRHYW ADEG

Ffordd ddienw o'r A5025 Cylchfan Grogan i Lôn Goch, Amlwch

Ochr Orllewinol
O'r gyffordd ogleddol â Penycefn i'r gyffordd â Lôn Goch, Amlwch.

Ochr Ddwyreiniol
O'r gyffordd â Awelfryn i'r gyffordd â Madyn Dysw

Ffordd Tanybryn

Ochr Ogleddol
O bwynt 40 metr i'r gorllewin o gyffordd ogleddol Maesllwyn am bellter o 118 metr i gyfeiriad de-ddwyreiniol.

Ochr Ddeheuol
O'r gyffordd ogleddol â ffordd ystâd Maesllwyn am bellter o 140 metr i gyfeiriad de-ddwyreiniol.

Stryd Salem

Ochr Orllewinol
O bwynt 86 metr i'r gogledd o'r gyffordd â Maes Salem i'r gyffordd â'r Ffordd Gyswllt ddienw o Stryd Salem i'r A5025.

Lôn Goch

Ochr Ogleddol
O bwynt 54 metr i'r dwyrain gogledd ddwyrain o'r gyffordd â Stryd y Frenhines am bellter o 3 metr i gyfeiriad y dwyrain gogledd ddwyrain.

Ochr Ddeheuol
O bwynt 42 metr i'r dwyrain gogledd-ddwyrain o'r gyffordd â Stryd y Frenhines am bellter o 13 metr i gyfeiriad y dwyrain.

Ffordd Gyswllt Ddienw o Stryd Salem i'r A5025

Ochr Ddeheuol
O bwynt 41 metr i'r gogledd ddwyrain o'r gyffordd â'r A5025 am bellter o 53 metr i gyfeiriad dwyreiniol.

NOTICE OF PROPOSAL

CYNGOR SIR YNYS MÔN/ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL (VARIOUS LOCATIONS AMLWCH) (PROHIBITION OF WAITING, PROHIBITION OF LOADING/UNLOADING AND DERESTRICTED PARKING) ORDER 2018

NOTICE IS HEREBY GIVEN that Cyngor Sir Ynys Môn/Isle of Anglesey County Council proposes to make an Order under Sections 1, 2, 4, 35 and 124 (1) (d) and part iv of Schedule 9 of the Road Traffic Regulation Act 1984.

The effect of the Order will provide for the:

1. Prohibition of Waiting as referred to in Schedule 1 hereto.

2. Prohibition of Loading and Unloading as referred to in Schedule 2 hereto.

3. Derestricted Parking as referred to in Schedule 3 hereto.

The draft Order together with a map showing the length of road concerned and a Statement of the Council's reasons for proposing to make the Order may be examined at :-

(a) The Council Offices, Llangefni, between the hours of 9.30 a.m. and 4.00 p.m. Monday to Friday.

(b) The Library, Amlwch during normal business hours.

If you wish to object to the proposed Order you should send your objection in writing specifying the ground thereof to the undersigned at the address specified by the 14th September, 2018.

These will be available for public inspection.

Schedule 1

NO WAITING AT ANY TIME

Un-named road from A5025 Grogan Roundabout to Lôn Goch, Amlwch

West Side
From the northern junction with Penycefn to the junction with Lôn Goch, Amlwch.

East Side
From the junction with Awelfryn to the junction with Madyn Dysw.

Tanybryn Road

North Side
From a point 40 metres west of Maesllwyn's northern junction for a distance of 118 metres in a south south easterly direction.

South Side
From the northern junction with Maesllwyn estate road for a distance of 140 metres in a south south easterly direction.

Salem Street

West Side
From a point 86 metres north of the junction with Maes Salem to the junction with the unnamed Link Road from Salem Street to the A5025.

Lôn Goch

North Side
From a point 54 metres east north east of the junction with Queens Street for a distance of 3 metres in an east north easterly direction.

South Side
From a point 42 metres east north east of the junction with Queens Street for a distance of 13 metres in an easterly direction.

Unnamed Link Road from Salem Street to the A5025

South Side
From a point 41 metres north east of the junction with the A5025 for a distance of 53 metres in an easterly direction.

SMJ / HT-021069-SMJ / 453826

Page 1

Atodlen 2

DIM AROS AR UNRHYW ADEG DIM LLWYTHO/DADLWYTHO

Stryd Salem

Ochr Orllewinol
O'r gyffordd â'r Ffordd Gyswllt ddienw o Stryd Salem i'r A5025 am bellter o 8 metr i gyfeiriad gogledd-orllewin.

Ffordd Gyswllt Ddienw o Stryd Salem i'r A5025

Ochr Ogleddol
O bwynt 53 metr i'r gogledd ddwyrain o'r gyffordd â'r A5025 am bellter o 41 metr i gyfeiriad y gogledd ddwyrain.

Atodlen 3

DIM CYFYNGIAD AR BARCIO

B5111 – Stryd Mona
O bwynt 14 metr i'r dwyrain gogledd-ddwyrain o'r gyffordd â Bro Trehinon am bellter o 67 metr i gyfeiriad y dwyrain gogledd ddwyrain.

Schedule 2

NO WAITING AT ANY TIME NO LOADING/UNLOADING

Salem Street

West Side
From the junction with the unnamed Link Road from Salem Street to the A5025 for a distance of 8 metres in a north westerly direction.

Unnamed Link Road from Salem Street to the A5025

North Side
From a point 53 metres north east of the junction with the A5025 for a distance of 41 metres in a north easterly direction.

Schedule 3

DERESTRICTED PARKING

B5111 – Mona Street
From a point 14 metres east north east of the junction with Bro Trehinon for a distance of 67 metres in an east north east direction.

Dyddiedig 23/08/2018 Dated

Arwyddwyd Robyn W Jones Signed

Robyn W Jones
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol / Legal Services Manager
Swyddfeydd y Cyngor / Council Offices
Llangefni, Ynys Môn LL77 7TW

Am fwy o fanylion ynglŷn â'r uchod ffoniwch Adran y Rheolwr Gyfarwyddwr, Adain Gyfreithiol, Llangefni, 752591, rhif cyf HT-021069-SMJ

For further information regarding the above, please telephone the Managing Director's Department, Legal Section, Llangefni 752591 ref . HT-021069-SMJ

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith.

You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

DIM AROS AR UNRHYW ADEG
NO WAITING AT ANY TIME
GORCHYMYN TRAFFIC ARFAETHEDIG/
PROPOSED TRAFFIC ORDER
FFORDD TANYBRYN / TANYBRYN ROAD, AMLWCH
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfa'r Sir
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW
CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL
FFORDD TANYBRYN (TANYBRYN ROAD)
MAESLLWYN
Play Area
Llyndwr
LB
Rosebank
Llwyn Celyn
Drws-y-Coed
Path (um)

Atodiad 2

Copi o'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod hysbysebu

Planning Department
Isle of Anglesey County Council
Llangefni
Anglesey
LL77 7DW

31ST August 2018

For the attention of Mr. Robin W Jones

Dear Sir

PLANNING APPLICATION NO SMJ/SMJ/HT-021069-SMJ
Proposed installation of double yellow lines

I write in connection with the above planning application. **I OBJECT STRONGLY** to the development of these plans.

EFFECT OF PARKING, TRAFFIC AND ROAD SAFETY – My objections are as follows:

We have two companies trading from [redacted] Lon Tan Y Bryn, Amlwch, Anglesey [redacted] We have limited parking spaces for our employees and work vehicles, we use the driveway as much as possible, however, in our risk assessments we recommend to employees, visitors and especially vehicles with trailers to park adjacent to our property so passing vehicles have a clear and safe view of any oncoming traffic. As you will be aware there is a [redacted] where our property is situated therefor leaving it safer at certain times during the day to park across the road from our property.

In the past we have had a couple of near misses with the children from the local school, they have walked in front or from behind the vehicles when moving with no regard for their own safety. We, therefore, implemented the parking adjacent to our property in the interest of safety.

We do generally reverse onto the driveway, however, where it is required to park vehicles nose forward we have also implemented a banks man to reverse vehicles off the driveway particularly at high-risk times of the day again in the interests of safety.

We have a mobile mechanic who visits to assist me in the repair and service our vehicles as they are motorway vehicles covering high mileage and need to be kept in superior condition (any inspection welcome)
Therefore we park all of our vehicles adjacent to our property, again for safety reasons. If we were unable to service our vehicles at our property and due to the volume of vehicle services this would have a huge impact on our business, cost related, I, therefore, fear that this would also have a detrimental effect on our employees.
Putting it bluntly this could put us out of business.

We do use the roadside to park and parking restrictions would be a safety concern. I would like to point out that we believe we manage the parking as best as reasonably possible ensuring that vehicles are parked on the driveway when at all possible and are not adverse to double yellow lines, but for safety concerns and the detrimental effect this could have on my business restrictions would create risk where it has been assessed and reduced.

As you can see prior to this planning notice we have made every effort to ensure the safety of the public our children and our employees by managing the safety of the road outside our property.

These are just a few of the issues we are mitigating and have more to discuss with your planning officer.

To enable you to make a more informed decision we, therefore, request that your Highways Planning Officer visit our property to view our risk assessments and discuss this matter further. We will make ourselves available at your convenience.
I anticipate an immediate reply.

Yours Sincerely,

[redacted]

Atodiad 3

Llun a dderbyniwyd gan yr Awdurdod yn dangos y broblem parcio ar Ffrodd Tan y Bryn.