

# Dogfen ir Cyhoedd



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

Mrs Annwen Morgan  
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

<b>RHYBUDD O GYFARFOD</b>	<b>NOTICE OF MEETING</b>
<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION</b>	<b>PLANNING AND ORDERS COMMITTEE</b>
<b>DYDD MERCHER, 4 RHAGFYR 2019 am 1.00 o'r gloch yp</b>	<b>WEDNESDAY, 4 DECEMBER, 2019 at 1.00 p.m.</b>
<b>SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI</b>	<b>COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI</b>
<b>Swyddog Pwyllgor</b>	<b>Mrs Mairwen Hughes (01248) 752516 Committee Officer</b>

## **AELODAU / MEMBERS**

Cynghorwyr / Councillors:

**John Griffith  
Glyn Haynes  
T LI 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 gweddarlliediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod**

## **R h a g l e n**

Atgoffir aelodau y bydd papurau cefndirol y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau i'r pwyllgor ar gael i'w harchwilio ar mewn fformat electronig ar ddiwrnod y cyfarfod o 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

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

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

### **Mynegai**

#### **1 YMDDIHEURIADAU**

#### **2 DATGANIAD O DDIDDORDEB**

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

#### **3 COFNODION\_(Tudalennau 1 - 8)**

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

#### **4 YMWELIAD SAFLEOEDD**

Ni chafwyd unrhyw ymweliad safle yn dilyn cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd, 2019.

#### **5 SIARAD CYHOEDDUS**

#### **6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

#### **7 CEISIADAU YN CODI\_(Tudalennau 9 - 22)**

**7.1 - OP/2019/5 – Huws Gray, Stryd y Bont, Llangefni**

**7.2 - FPL/2019/226 – Fronwen, Newborough**

#### **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 gweddarllodiad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

## **9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## **10 CEISIADAU'N GWYRO**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## **11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION\_(Tudalennau 23 - 28)**

**11.1 – FPL/2019/250 – Safle GD Jones, Stad Ddiwydiannol, Gaerwen**

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU\_(Tudalennau 29 - 104)**

- 12.1 – DEM/2019/2 – Bryn Glas Close, Caerdybi**
- 12.2 – DEM/2019/3 – Bryn Glas Close, Caerdybi**
- 12.3 – DEM/2019/4 – Ffordd Corn Hir & Pennant, Llangefni**
- 12.4 – DEM/2019/5 – Ffordd Lligwy, Moelfre**
- 12.5 – DEM/2019/6 – Craig y Don, Amlwch**
- 12.6 – DEM/2019/7 – Hampton Way, Llanfaes**
- 12.7 – DEM/2019/8 – Maes Llwyn, Amlwch**
- 12.8 – DEM/2019/9 – Maes Hyfryd, Llangefni**
- 12.9 – DEM/2019/10 - New Street, Biwmares**
- 12.10 – DEM/2019/11- Pencraig, Llangefni**
- 12.11 – DEM/2019/12 – Tan yr Efail, Caerdybi**
- 12.12 – DEM/2019/13 – Thomas Close, Biwmares**
- 12.13 – DEM/2019/15 – Maes yr Haf, Caerdybi**
- 12.14 – DEM/2019/16 – Pencraig Mansion, Llangefni**
- 12.15 – FPL/2019/289 – Ysgol Gynradd Llaingoch, Lôn Ynys Lawd, Caerdybi**
- 12.16 – FPL/2019/234 – Cae Eithin, Malltraeth**
- 12.17 – TPO/2019/17 – Cronfa Ddŵr Porthaethwy**
- 12.18 – FPL/2019/204 – Ponc y Rhedyn, Benllech**
- 12.19 – FPL/2019/249 – Y Bedol, Tyn Rhos, Penysarn**

## **13 MATERION ERAILL\_(Tudalennau 105 - 116)**

**13.1 – FLP/2019/42 – Stâd Llain Delyn, Gwalchmai**

This page is intentionally left blank

## PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

### Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd, 2019

<b>PRESENNOL:</b>	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd)
	Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams.
<b>WRTH LAW:</b>	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ) Swyddog Cynllunio (GJ) Swyddog Cynllunio (HR) Swyddog Cynllunio (AR) Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAPR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
<b>YMDDIHEURIADAU:</b>	Dim
<b>HEFYD YN BRESENNOL:</b>	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr R.G.Parry, OBE, FRAGS (ar gyfer cais 7.1), Richard Dew (Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio)

---

#### 1. YMDDIHEURIADAU

Ni chafwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

#### 2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaethpwyd datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn -

Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.1 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorydd Bryan Owen ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 7.2 ar y rhaglen; arhosodd yn y cyfarfod i siarad fel Aelod Lleol ond ni phleidleisiodd ar y cais.

#### 3. COFNODION Y CYFARFOD DIWETHAF

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Hydref, 2019 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

#### 4. YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 16 Hydref, 2019 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

#### 5. SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd fod Siaradwyr Cyhoeddus wedi cael eu cofrestru i siarad mewn perthynas â chais 7.1

## 6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

## 7. CEISIADAU YN CODI

### 7.1 OP/2019/5 - Cais cynllunio amlinellol ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol ynghyd â chodi 52 o anheddau fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiedig ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau ar dir ger Huws Gray, Stryd y Bont, Llangefni

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor. Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 2 Hydref, 2019, penderfynwyd bod angen ymweld â'r safle a gwnaed hynny wedyn ar 16 Hydref 2019.

*Gan ei bod wedi datgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais, gadawodd y Cyngorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) y cyfarfod pan gafodd y mater ei gyflwyno. Cadeiriodd y Cyngorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) y cyfarfod ar gyfer yr eitem.*

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai gohirio ystyried y cais oedd argymhelliad y Swyddog bellach, a hynny oherwydd bod materion technegol wedi codi.

Cynigiodd y Cyngorydd Kenneth Hughes, ac eiliodd y Cyngorydd Bryan Owen, y dylid gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

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

### 7.2 FPL/2019/226 - Cais llawn ar gyfer lleoli tri siale gwyliau, ffurfio trac mynediad newydd, newidiadau i fynediad cyfredol ynghyd â gosod gwaith trin newydd ar dir yn Fronwen, Niwbwrch.

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi ei alw i mewn i'r pwyllgor gan Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 2 Hydref, 2019 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny wedyn ar 16 Hydref, 2019.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod cais blaenorol i leoli tri siale gwyliau ac i greu trac mynediad newydd yn y lleoliad wedi ei wrthod ym mis Mehefin, 2019 ar y sail nad oedd y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi TWR3 (Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siales a Gwersylla Amgen Parhaol) a Pholisi PS4 (Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd) oherwydd ystyrir ei fod mewn lleoliad ynysig anghynaliadwy yn y cefn gwlad agored a hefyd oherwydd na chredir ei fod wedi ei leoli'n dda nac o ansawdd uchel. Ystyriwyd ymhellach nad oedd gan y cynnig gwreiddiol lain welededd ddigonol ar gyfer y fynedfa arfaethedig, a hynny'n groes i ofynion polisi. Mae'r cais hwn yn cynnwys cynllun i wella'r llain welededd ac mae'r Adain Briffyrdde wedi cadarnhau bod y cynllun hwnnw'n dderbyniol. Y materion cynllunio allweddol wrth ystyried y cais felly, fel o'r blaen, yw cynaliadwyedd y datblygiad dan ddarpariaethau Polisi PS4 ac a ellir ystyried ei fod yn ddatblygiad o safon uchel o dan ddarpariaethau Polisi TWR3.

Dywedodd y Swyddog fod Polisi PS4 yn nodi y bydd datblygiadau'n cael eu lleoli er mwyn lleihau'r angen i deithio, yn enwedig mewn cerbydau modur. Mae Polisi TWR 3 yn cefnogi datblygiadau twristiaeth ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad. Nid yw'r cynnig fel y cyflwynwyd ef yn cynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig ac eithrio'r siales eu hunain. Mae'r CCA drafft ar Gyfleusterau a Llety Twristiaeth yn nodi'n

eglur nad ystyrir bod cynigion am garafanau neu siales annibynnol sengl mewn cae amaethyddol neu o fewn cwrtil annedd breifat heb unrhyw gyfleusterau cysylltiedig yn ddatblygiadau o ansawdd uchel ac nid ydynt felly'n gyson â Pholisi TWR 3. Nid yw datblygiadau o'r fath yn cyfoethogi ansawdd yr arlwy ar gyfer twristiaid yn ardal y cynllun a gallai effeithiau cronus datblygiadau o'r fath effeithio'n negyddol ar y dirwedd. Amlygodd y Swyddog, er bod y siales yn llai o faint bellach, mae'r gosodiad a'r lleoliad yn aros yr un fath i bob pwrpas ag o dan y cais blaenorol, sef ffurf linellol mewn man ynysig yn y cefn gwlad heb unrhyw gyfleusterau cysylltiedig. O'r herwydd, nid ystyrir ei fod yn ddatblygiad o ansawdd uchel yn unol â'r polisi a'r canllawiau atodol. Er gwaethaf bod y datblygiad arfaethedig yn agos at y prif rwydwaith priffyrdd sef y B4421, mae'r anheddiad agosaf oddeutu 1km i'r de-orllewin yn Niwbwrch a cheir yno trwy'r B4421 sy'n ffordd 60mya heb balmentydd na goleuadau sy'n golygu bod hwn yn lleoliad anghynaliadwy o dan ddarpariaethau'r polisiâu lleol a chenedlaethol. Argymhelliad y Swyddog felly yw gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen, yn siarad fel Aelod Lleol, fod derbynioldeb y datblygiad o dan ddarpariaethau polisi yn dibynnu ar sut mae'r polisiâu hynny'n cael eu darllen a'u dehongli. 'Roedd yr ymweliad â'r safle wedi dangos nad yw safle'r cais yn bell o glwstwr o dai, a bod yna nifer o fusnesau a mwynderau sy'n dibynnu ar dwristiaeth tua 1.5 milltir i ffwrdd yn Niwbwrch. Amlygodd y Cynghorydd Owen nad yw Polisi TWR 3 yn cau allan y math hwn o ddatblygiad, ac y gellid, yn ei farn ef, ystyried bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel yn unol â gofynion y CCA . Yn ogystal, pethau eraill sydd o blaid y datblygiad yw ei leoliad ar y prif lwybr bws a'i fod y tu allan i unrhyw Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac nad yw'n effeithio'n andwyol ar y dirwedd o'i amgylch yn yr un modd â'r mast ffôn ymwithiol sydd y tu ôl i'r safle datblygu arfaethedig. Yng ngoleuni'r ystyriaethau hyn, ni allai weld sut y gellid gwrthod y cynnig a gofynnodd i'r Pwyllgor gefnogi'r cais.

Mynegodd y Cynghorwyr Eric Jones a Kenneth Hughes eu cefnogaeth i'r cais gan nodi pwysigrwydd twristiaeth i economi a ffyniant Ynys Môn a chan gyfeirio hefyd at botensial y cynnig i gyfrannu at y farchnad swyddi leol. Amlygodd y Cynghorydd Hughes fod Polisi TWR 3 yn caniatáu siales gwyliau yn y math hwn o leoliad ac mai mater o farn yw'r dadleuon o blaid ac yn erbyn y cynnig; gan hynny 'roedd o'r farn bod yr achos o blaid y cynnig yn drech na'r achos yn ei erbyn. Lleoliad y cynnig yn y cefn gwlad yw'r hyn sy'n gwneud datblygiadau o'r fath yn ddeniadol i dwristiaid sy'n dymuno dianc rhag sŵn trefi a dinasoedd. O ystyried pa mor bwysig oedd twristiaeth i'r Ynys roedd yn teimlo y dylai'r Pwyllgor fanteisio ar bob cyfle o fewn y polisi, megis y datblygiad arfaethedig hwn, a hynny er mwyn cefnogi pobl Ynys Môn ac fel na thanseilir eu hymrwymiad i gyfrannu at ynys lewyrchus. Teimlai y byddai caniatáu'r cais yn rhesymol o dan ddarpariaethau Polisi TWR 3 ac ar y sail honno cynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Eric Jones y cynnig.

Mynegodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, wrth nodi ei gefnogaeth i'r cais, rai amheuon ynghylch y potensial i ddatblygu ymhellach yn y cae o flaen safle'r cais. Gofynnodd am eglurhad ynghylch a fyddai modd gosod amod yn gwahardd datblygiad pellach.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oedd modd gosod cyfyngiad o'r fath ar y tir dan sylw; pe bai'r Pwyllgor yn derbyn bod egwyddor safle'r cais yn addas ar gyfer y math hwn o ddatblygiad o dan Bolisi TWR3, yna ni allai roi unrhyw sicrwydd na fyddai unrhyw fwriad i ymestyn yn y dyfodol. Eglurodd y Swyddog hefyd fod y cyfeiriad yn yr adroddiad at gynaliadwyedd lleoliad y cynnig yn cael ei wneud mewn perthynas â thrafnidiaeth a'r angen i leihau teithio. Cadarnhaodd ymhellach na fu unrhyw wrthwynebiadau i'r cais yn lleol.

Cytunodd y Cynghorydd John Griffith â safbwynt y Swyddog gan ddweud bod yr ymweliad â'r safle wedi dangos y byddai'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n ddwfn yn y cefn gwlad

agored ac ar wahân i unrhyw gyfleusterau neu anheddau. Cyfeiriodd at adroddiad y Swyddog ac at y rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais blaenorol a oedd yn ymwneud â lleoliad ynysig y cynnig, y ffaith nad ystyrir ei fod o ansawdd uchel ac y credir ei fod, oherwydd ei leoliad, yn tanseilio ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gynaliadwyedd. 'Roedd y Cynghorydd John Griffith yn pryderu y gallai cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog osod cynsail a thrwy hynny agor y drws i geisiadau tebyg eraill ar yr Ynys. Felly cynigiodd, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Richard Owain Jones, y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Yn y bleidlais ddilynol ar y mater, carwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail yr ystyriwyd ei fod yn dderbyniol o dan Bolisi TWR 3

**Penderfynwyd caniatáu'r cais yn groes i'r argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyrir ei fod yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi TWR3. (Ni phleidleisiodd y Cynghorydd Bryan Owen ar y mater)**

**Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad ar y rheswm a roddwyd dros gymeradwyo'r cais.**

## **8. CEISIADAU ECONOMAIDD**

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY**

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **10. CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI**

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION**

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **12. GWEDDILL Y CEISIADAU**

### **12.1 OP / 2019/14 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir ger Gelli Aur, Brynsiencyn**

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais yn ddarn o dir gwag rhwng 2 annedd ar stad Trefenai, Brynsiencyn. Mae amlinelliad o faint yr annedd o ran terfynau uchaf ac isaf wedi'i ddarparu fel rhan o'r cais ac os caiff y cais ei gymeradwyo, rhoddir amod ar y caniatâd (amod 08) i gyfyngu ar hyd a lled yr eiddo i'r meintiau a ddangosir ar y cynllun safle er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r canllawiau perthnasol ynghylch pellter o eiddo cyfagos. Dywedodd y Swyddog fod ymgylgoreion yn fodlon â'r cynnig ac wedi rhoi cymeradwyaeth amodol a chadarnhaodd hefyd fod yr Adain Ddraenio wedi cyflwyno sylwadau safonol ers hynny ynghylch y system ddraenio ar y safle. Er na dderbyniwyd



unrhyw sylwadau hyd yma, nid yw'r cyfnod ar gyfer derbyn sylwadau yn dod i ben tan 6 Tachwedd; felly ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau sy'n codi materion newydd cyn i'r cyfnod cyhoeddusrwydd ddod i ben, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliodd y Cynghorydd Eric Jones, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a chyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad a chyhyd na dderbynnir sylwadau sy'n codi materion newydd cyn i'r cyfnod cyhoeddusrwydd ddod i ben.**

## **12.2 DEM / 2019/14 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel yr ysgol bresennol yn Ysgol Gynradd Llaingoch, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.**

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â thir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995, nad oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. Yn unol â'r broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y gwaith dymchwel arfaethedig a chadarnhaodd yn ystod y cyfnod hwnnw y byddai angen caniatâd ymlaen llaw er mwyn cael Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel (CRhAGD) sy'n manylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ar fwynderau preswyl, a Chynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Trafnidiaeth Gwaith Dymchwel (CRhATGD) sy'n rhoi manylion am y mesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth ddymchwel yr adeilad. Mae'r cynlluniau hyn bellach wedi dod i law ac yn cael sylw. Darparwyd asesiad ecolegol fel rhan o'r cais sy'n cynnwys datganiad dull a champau lliniaru ar gyfer dymchwel yr adeilad ar sail ragofalus rhag ofn bod ystlumod ar y safle. Mae'r manylion a gyflwynwyd yn yr asesiad yn dderbyniol gan yr Awdurdod Cynllunio. Felly argymhelliad y Swyddog yw cymeradwyo ar yr amod bod y cynlluniau uchod yn foddhaol.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Robin Williams, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ymlaen llaw yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a'r amodau ynddo ac ar yr amod bod y manylion yn y Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel a'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Trafnidiaeth Gwaith Dymchwel yn dderbyniol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

## **12.3 FPL/2019/207 - Cais llawn i godi 15 annedd gan gynnwys 8 annedd fforddiadwy ynghyd â chreu mynediad newydd a datblygiadau cysylltiedig ar hen safle Tafarn y Marquis, Rhosybol.**

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei gyflwyno ar ran yr Awdurdod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y byddai 8 uned (1 fforddiadwy) ar y rhan o'r safle sydd o fewn ffin ddatblygu Rhosybol ac y byddai 7 uned (pob un yn fforddiadwy) ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin fel safle eithrio o dan Bolisi TAI 16. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod angen tai o'r fath yn lleol ac fel sy'n ofynnol gan Bolisi TAI 16, mae'r ymgeisydd (yn ogystal â'r adran bolisi) wedi darparu manylion i ddangos nad oes modd

darparu tai fforddiadwy o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu. Ni ddarparwyd unrhyw unedau tai fforddiadwy yn yr anheddiad ers 2011 ac nid oedd yr un yn y banc tir tai ym mis Ebrill, 2018. Ni neilltuwyd unrhyw safle ar gyfer tai yn Rhosybol a dim ond un eiddo yn yr ardal a oedd ar werth am bris y gellid ei ystyried yn fforddiadwy ar adeg yr arolwg felly mae'r egwyddor wedi ei sefydlu o ddatblygu'r safle eithrio i gwrdd â'r angen a nodwyd yn anheddiad Rhosybol. O ran cymeriad yr ardal, mae'r Swyddog o'r farn bod yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y drefwedd a'u bod yn integreiddio'n briodol i'r ardal gyfagos. Ni chredir 'chwaith y bydd y cynnig yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos, ac er budd preifatrwydd, cynigir ffens 1.8m o uchder ar hyd ffiniau gogleddol a deheuol y datblygiad. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau yn lleol i'r cynnig.

Adroddodd y Swyddog ymhellach, pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo, o dan Bolisi ISA 1 byddai Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor yn ceisio cyfraniad o £36,771 tuag at gyfleusterau addysgol yn Ysgol Rhosybol. Hefyd, mae Polisi ISA 5 yn ei gwneud yn ofynnol bod cynigion am dai newydd o 10 annedd neu fwy yn gwneud darpariaeth addas ar gyfer mannau agored os na all y man agored sydd yno ar hyn o bryd gwrdd ag anghenion y datblygiad tai arfaethedig. Yn yr achos hwn, fodd bynnag, oherwydd bod grŵp lleol wedi llwyddo i sicrhau cyllid i ddarparu man chwarae yn y pentref oherwydd nad oedd un yno o'r blaen, gwneir cais am gyfraniad ariannol oddeutu £1,500 i gynnal a chadw'r cyfleuster yn lle darpariaeth uniongyrchol ac fe ymgorfforir hynny o fewn cytundeb cyfreithiol.

Cafodd y Pwyllgor ddiweddariad gan y Swyddog ar newidiadau / diwygiadau i'r adroddiad fel a ganlyn -

- Mae Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu bellach wedi dod i law sy'n dderbyniol gan yr Adran Briffyrdd. Mae'r cynllun yn nodi'r oriau gweithredu sy'n golygu y gellir dileu amod (03).
- Bydd angen aileirio Amod (08) i nodi y dylid cyflawni'r cynllun yn unol â manylion y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu fel y cyflwynwyd ef.
- Mae'r cynlluniau'n dangos y bydd llwybr cyhoeddus i'r gogledd o'r safle datblygu yn cael ei wyro trwy'r safle. Bydd angen atodi nodyn gydag unrhyw ganiatâd i nodi bod gweithredu'r gwyrdd yn destun proses gymeradwyo ar wahân.
- Ar y cychwyn 'roedd yr Adran Briffyrdd yn erbyn y bwriad o gynnwys mynedfeydd i gerddwyr o flaen y safle ar y sail y gallai hynny arwain at barcio ar y stryd a thrwy hynny rwystro traffig yn gyffredinol. Mae'r cynnig bellach yn cynnwys lleoedd parcio i ymwelwyr ar y safle ac mae hynny felly'n datrys y gwrthwynebiad.
- Mae angen amod ychwanegol bod raid cwblhau rhaglen o waith archeolegol cyn i unrhyw waith datblygu ddiwydd.

Cadarnhaodd y Swyddog, yn amodol ar wneud y diwygiadau uchod, mai'r argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones, ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Bryan Owen, y dylid cymeradwyo'r cais.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a chyda'r amodau ynddo a'r newidiadau a amlinellwyd yn y cyfarfod, ac ar yr amod hefyd y bydd cytundeb Adran 106 mewn perthynas â chyfraniad i isadeiledd, tai fforddiadwy a gofynion man agored.**

### **13. MATERION ERAILL**

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

**Y Cynghorydd Nicola Roberts**

**Cadeirydd**

This page is intentionally left blank

**Pwyllgor Cynllunio:** 04/12/2019

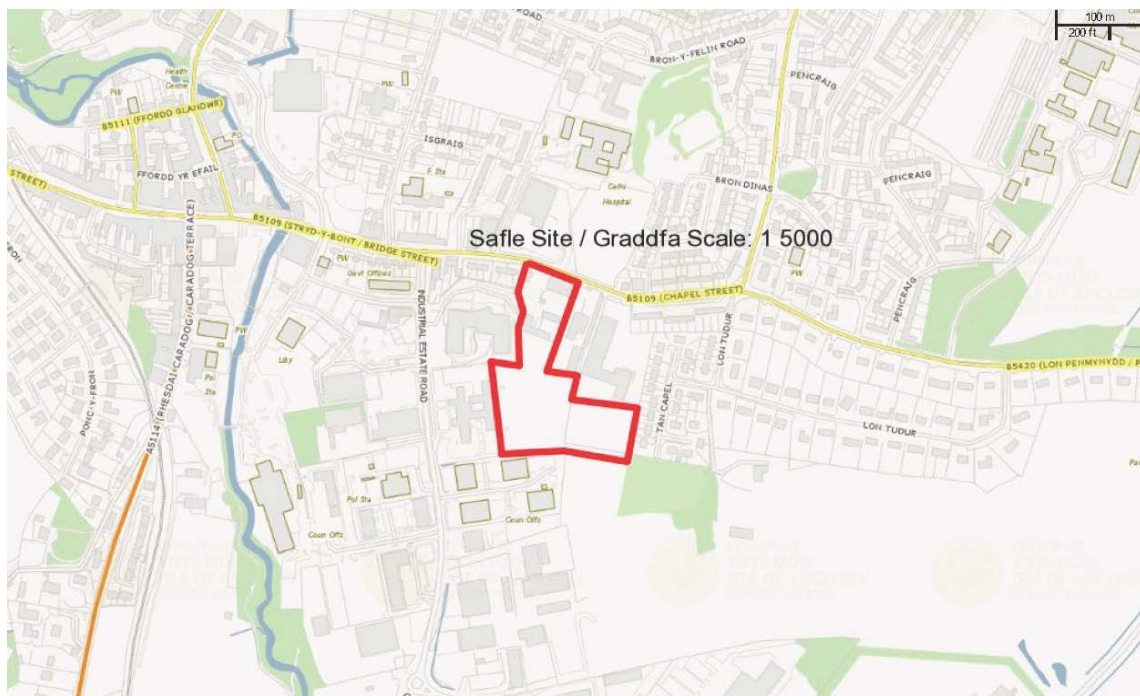
7.1

**Rhif y Cais:** OP/2019/5

**Ymgeisydd:** Bearmont Homes Ltd. & Pennaf Housing Group

**Bwriad:** Cais amlinellol ar gyfer dymchwel adeiladau presennol ynghyd a chodi 52 annedd fforddiadwy gyda datblygiad cysylltiedig sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir ger / Outline planning application for the demolition of the existing buildings together with the erection of 52 affordable dwellings with associated developments together with full details of the vehicular access on land adjacent to

**Lleoliad:** Huws Gray, Stryd y Bont / Bridge Street, Llangefni



## **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

### **Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

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

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 2 Chwefror 2019, penderfynwyd bod angen ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Hydref, 2019. Mae'r Aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Gohirwyd y cais yn Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion mis Tachwedd oherwydd materion cyfreithiol sy'n gysylltiedig â'r cytundeb cyfreithiol.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Cyflwynir cais amlinellol ar gyfer adeiladu 52 annedd fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiedig ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau. Mae cynllun dangosol a drychiadau wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais sy'n darparu syniad o'r gosodiad, y gymysgedd o unedau a'u hedrychiad.

Mae'r lluniau yn dangos y bydd 36 o'r unedau yn dai ac y bydd 16 yn fflatiau. Byddai'r datblygiad arfaethedig hefyd yn golygu'r angen i ddymchwel strwythurau presennol ynghyd ag adeiladu ffyrdd mynediad mewnol a darparu ardal chwarae â chyfarpar.

Mae safle'r cais yn wag ar hyn o bryd ar ôl cael ei ddefnyddio fel cae chwarae i ysgolion a oedd wedi eu lleoli ger y safle yn y gorffennol. Mae gan y safle hefyd adeiladau a lleiniau caled a ddefnyddiwyd i letya gwahanol grwpiau cymunedol a gwasanaethau eraill.

Gellir cael mynediad i'r safle o'r briffordd i'r gogledd sef Stryd y Bont sy'n arwain i ganol tref Llangefni. Bydd y fynedfa arfaethedig i'r safle hefyd wedi'i lleoli ar y ffin ogleddol a hynny drwy fynedfa wedi'i gwella gan gynnwys llwybr troed i gerddwyr.

Mae gweddill y safle wedi'i leoli ymysg amrediad o ddatblygiadau. Mae safle masnachwyr adeiladu, safle gwerthwyr ceir ynghyd ag eiddo preswyl wedi eu lleoli ar hyd y ffin ddwyreiniol. Mae ochr ddeheuol y safle yn ffinio ag unedau diwydiannol a thir agored heb ei ddatblygu sydd wedi'i glustnodi ar gyfer cyflogaeth o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLIC). Mae'r ffin orllewinol ger y datblygiad yn ymylu ar y datblygiad gofal ychwanegol a chaniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer archfarchnad. Mae rhes o eiddo preswyl sydd wrth ochr y briffordd hefyd wedi eu lleoli ger rhan ogledd orllewinol y safle.

### **Mater(ion) Allweddol**

Os oes modd cyfiawnhau'r cais yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cenedlaethol ac a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

### **Polisïau**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd  
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr  
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig  
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd  
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd  
Polisi CYF 5: Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol  
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 PCYFF 5: Rheoli Carbon  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol  
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

## Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion PCYFF 4.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Amodau wedi eu hargymell i ddiogelu amwynderau eiddo cyfagos ac er mwyn sicrhau'r dull cywir o fynd i'r afael ag unrhyw lygredd posibl ar y tir.
CADW Welsh Historic Monuments	Mae ymyriadau topograffi, adeiladau a llystyfiant yn golygu ei bod yn annhebygol y bydd y cais yn gydweladwy â'r henebion rhestredig. Felly, mae'n annhebygol y bydd unrhyw effaith ar yr ardal o gwmpas yr henebion cofrestredig.
Swyddog Llwybrau	Dim hawliau tramwy cyhoeddus yn croesi'r safle.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae'r datblygiad arfaethedig yn annhebygol o gael effaith ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig neu ar gymeriad ac edrychiad, golygfeydd i mewn neu allan, o'r ardal gadwraeth
Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr Health Board	Dim Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim Ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim Ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim Ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Mynegwyd pryderon am leoliad y fflatiau ynghyd â diogelwch y briffordd.
Dwr Cymru Welsh Water	Cynnig amodau er mwyn sicrhau mai dim ond dŵr budr sy'n rhedeg i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd amodol
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	O ganlyniad i faint a natur y datblygiad mae angen cais am system ddraenio gynaliadwy cyn dechrau ar y gwaith adeiladu.  Mae'r strategaeth ddraenio a ddarparwyd gyda'r cais yn dynodi fod y datblygwr wedi ystyried y defnydd o ddraenio cynaliadwy o fewn y safle ac mae'n cynnwys trafodaeth ynghylch ble fydd y dŵr wyneb yn rhedeg yn ogystal â graddfa addas ar gyfer llif y dŵr wyneb a dull gwanhau.
Heddlu Gogledd Cymru	Dim ymateb
Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru /North Wales Fire Service	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatâd amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Amodau wedi eu cynnig mewn perthynas â llygredd.
GCAG / GAPS	Dim Sylwadau
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau safonol yn gnhyswllt y cynllun
Adran Tai / Housing Services	Mae angen tai fforddiadwy yn yr ardal. Mae'r datblygiad arfaethedig yn adnabod ac yn mynd i'r afael â'r angen yn yr ardal leol
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Byddai Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Sir Ynys Môn angen cyfraniadau tuag at gyfleusterau newydd yn Ysgol y Graig a fyddai'n £12,257 ar gyfer disgyblion meithrin a £12,257 ar gyfer disgyblion 4-11 oed. Mae hyn yn gwneud cyfanswm y cyfraniad yn £24,514.

Hysbysebwyd y cais drwy osod hysbysiadau ar eiddo cyfagos. Mae rhybudd safle hefyd wedi'i arddangos ger safle'r cais a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg leol hefyd. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, mae'r broses gyhoeddusrwydd wedi chynnal ar ddau achlysur ar wahân. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 17/07/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd tri lythyr wedi dod i law yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Pryderon am gollu tir glas ac ecoleg.
- Pryderon am edrych drosodd a'r effaith ar amwynder eiddo cyfagos.
- Dim darpariaeth ar gyfer mannau agored.
- Pryderon am ddiogelwch priffyrdd.
- Pryderon am ddŵr wyneb a dŵr budr.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r straen ar adnoddau presennol.
- Pryderon y bydd y cyfnod adeiladu yn effeithio ar amwynderau'r preswylwyr.
- Pryderon am warediad asbestos.
- Pryderon y bydd y datblygiad yn effeithio ar iaith a diwylliant.
- Pryderon am osodiad y safle a lleoliad yr unedau arfaethedig.
- Pryderon am ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi'r sylwadau canlynol:

- Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn y ffin datblygu. Mae Ecolegydd yr Awdurdod Lleol yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau.
- Dim ond cynllun safle dangosol sydd wedi'i gyflwyno â'r cais. Bydd manylion am osodiad, graddfa ac ymddangosiad yr unedau arfaethedig yn cael ei ystyried o dan unrhyw gais materion a gedwir yn ôl. Mae'r gosodiad dangosol yn awgrymu bod modd darparu lle agored digonol fel rhan o'r cais.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau penodol a chytundeb adran 106.
- Rhaid i'r systemau draenio gael eu cymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn wrth iddo weithredu yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Nid yw Dŵr Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn amodol ar amodau.
- Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn y ffin datblygu ac fe'i ystyrir yn lleoliad addas. Ymgynghorwyd ag Adran Addysg yr Awdurdod mewn perthynas â'r cias ac maent wedi gofyn am gyfraniad tuag at ysgolion lleol. Ymgynghorwyd hefyd â Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr mewn perthynas â'r cais ond hyd yma, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.
- Bydd unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir ar y tir yn destun amodau a fydd yn rheoli'r oriau gwaith adeiladu a dymchwel. Bydd amodau hefyd yn sicrhau bod yr effaith ar amwynderau preswyl cyfagos yn cael eu cadw i'r lefel isaf bosibl.



- Mae'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch yn rheoleiddio'r gwaith o dynnu a gwaredu asbestos. Mae hyn y tu allan i gylch gwaith yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Ystyrir bod y risg o'r datblygiad ei hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel.
- Dim ond gosodiad safle dangosol sydd wedi'i gyflwyno â'r cais. Mae manylion y gosodiad, graddfa ac edrychiad yr unedau arfaethedig yn rhywbeth a ystyrir o dan gais materion wrth gefn.
- Mae ymddygiad gwrthgymdeithasol yn fater i'r Heddlu.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/6 – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol ynghyd â chodi 52 o anheddau fforddiadwy a datblygiadau cysylltiedig – Dim Angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 08/03/2019.

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llangefni wedi'i adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan Bolisi TAI 1 o'r CDLIC. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai sy'n cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd heb eu dyrannu addas sydd o fewn y ffin datblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir o fewn y Polisi. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu), bydd ceisiadau o fewn y ffiniau datblygu yn cael eu caniatáu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill o fewn y Cynllun, polisïau Cenedlaethol eraill ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae safle'r cais hwn o fewn ffin ddatblygu Llangefni ac mae'n ffurfio rhan fechan o T18 sy'n dir sydd wedi'i ddynodi fel safle ar gyfer tai yn y Cynllun. Gellir felly ystyried y cais yn erbyn Polisi TAI 1. Nodir hefyd fod rhan o'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn C11 sy'n Brif Safle Cyflogaeth wedi'i ddiogelu. Felly, dylid ystyried Polisi CYF 5 (Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth cyfredol) mewn perthynas â'r cais hwn.

## Ystyriaethau Tai:

Mae Maen Prawf (3) o fewn Polisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau bod ceisiadau yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, yn cynnwys sicrhau dwyster sydd o leiaf yn 30 o unedau tai ar gyfer pob hectar ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n golygu angen am lai o ddwyster). Byddai dwyster y cais hwn drwy gydol y safle tua 27.5 annedd yr hectar a fyddai ychydig yn is na'r lefel a amlinellir yn PCYFF 2. Fodd bynnag, oherwydd topograffi anwastad y safle, gorweddiad y safle, coed sy'n cael eu cadw fel rhan o'r cais a'r ddarpariaeth o lecyn agored, ystyrir yn yr achos hwn bod dwyster is yn dderbyniol.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llangefni dros gyfnod y Cynllun yw 673 o unedau (sy'n cynnwys 'lwfans llithriant o 10%; sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi cymryd i ystyriaeth yr amgylchiadau posibl nad oedd modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai o ganlyniad i e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Mae'r Cynllun yn rhagweld y bydd 188 o'r unedau hyn yn cael eu darparu ar hap-safleoedd. Yn y cyfnod 2011 i 2018, mae cyfanswm o 60 o unedau wedi eu cwblhau yn Llangefni (i gyd ar hap-safleoedd). Roedd y banc tir hap-safleoedd, h.y. safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio, yn 19 fel ar Ebrill 2018 (gyda 13 o'r rhain yn debygol o gael eu datblygu). Golyga hyn bod capasiti ar hyn o bryd o fewn y ddarpariaeth ddangosol yn anheddiad Llangefni.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau o fewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Llangefni. Mae'r Polisi yn nodi y dylai 10% o unedau fod yn fforddiadwy yn Llangefni. Mae'r ganran hon yn seiliedig ar denantiaethau rhent cymdeithasol. Nodir y byddai'r holl unedau arfaethedig yn anheddau fforddiadwy sy'n bodloni anghenion y Polisi hwn.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai ac yn bodloni'r anghenion sydd wedi eu hadnabod ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r LHMA, y Gofrestr Tai Cyngor, cofrestr Tai Teg, yn seiliedig ar ragamcanion tai - 2014 er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddaliadaeth

arfaethedig ar safleoedd datblygu er mwyn gwneud yn iawn am anghydbwysedd mewn marchnad dai leol. Fel y nodwyd eisoes, mae cynlluniau dangosol yn dangos y cynigir 36 annedd a 16 o fflatiau.

Ymgynghorwyd â'r Adran Dai mewn perthynas â'r cais ac maentwedi cadarnhau bod angen yn yr ardal leol am y nifer o dai fforddiadwy sy'n cael eu cynnig a bod y gymysgedd o unedau yn dderbyniol. Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r angen sydd wedi'i adnabod yn lleol.

Gan fod y cais yn cael ei gyflwyno am ganiatâd amlinellol, nid oes daliadaeth benodol o dai fforddiadwy wedi ei osod a bydd hynny fwy neu lai yn cael ei ystyried o dan y cais materion a gedwir yn ôl.

Gan fod Maen Prawf (1c) Polisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig' yn nodi bod angen cyfiawnhad am ddatblygiadau preswyl o 5 o unedau tai neu fwy nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. O ganlyniad, mae datganiad iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

Nodir bod lefel twf Llangefni (ac o ganlyniad y dyraniad tai o dan ystyriaeth) wedi bod yn destun Asesiad iaith Gymraeg fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLI. Daeth i'r casgliad bod y twf arfaethedig yn annhebygol o gael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg. Yn ogystal, gan fod y cais yn golygu y byddai'r holl dai yn fforddiadwy ac yn amodol ar faint y tai hynny (h.y. nifer yr ystafelloedd gwely a'r manau cysgu) a daliadaeth (h.y. rhent cymdeithasol, rhent preifat, perchnogaeth rannol) dderbyniol, dylai gyflawni anghenion tai lleol presennol/y dyfodol. Mae sicrhau bod y mathau cywir o dai yn y lleoliadau cywir o safbwynt cydlyniant a ffabrig cymunedol yn bwysig a bydd hyn, yn ei dro, yn elwa'r iaith Gymraeg. Ystyrir bod y risg o'r datblygiad ei hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol yr ardal yn un isel.

### **Cyflogaeth:**

Mae rhan fach o safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i lleoli o fewn y Safle Cyflogaeth wedi'i Ddiogelu C11. Mae Polisi CYF 5 yn nodi y bydd cynigion i ryddhau tir ar safleoedd cyflogaeth presennol ar gyfer defnyddiau amgen ond yn cael ei ganiatáu mewn amgylchiadau arbennig.

Mae'r rhan fach o safle'r cais sydd wedi'i ddiogelu at ddibenion cyflogaeth wedi'i lleoli tuag at ochr orllewinol y safle. Cafodd caniatâd cynllunio (cyfeirnod 34C705/ECON & 34C705A/VAR/ECON) ei gymeradwyo yn yr hen Ysgol y Graig a oedd yn golygu dymchwel yr ysgol a chodi archfarchnad. Gan fod yr adeilad wedi cael ei ddymchwel fe ystyrir bod y caniatâd wedi'i weithredu ac o ganlyniad mae hynny'n cyfaddawdu'r posibilrwydd o ddatblygu gweddill yr ardal gyflogaeth ar y safle hwn at ddibenion cyflogaeth.

Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â meini prawf 1 Polisi CYF5 sy'n caniatáu defnydd amgen o'r safle gan ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr na thymor canolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd a ddiogelwyd.

### **Darpariaeth Addysg:**

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti digonol o ran isadeiledd a lle na fydd hwn yn cael ei ddarparu gan wasanaeth neu gwmni isadeiledd, rhaid iddo gael ei ariannu gan y cynnig. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad fe roddir ystyriaeth i'r capasiti sydd o fewn ysgolion lleol i allu cynnig lle i'r nifer rhagweledig o blant ar y safle. Fe ystyrir ei bod hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti'r ysgolion lleol. Mae effaith cronus datblygiadau eraill yn nalgylch yr ysgol hefyd yn cael ei ystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysg. Mae'r Adran Dysgu Gydol Oes wedi asesu'; cais ac wedi cadarnhau cyfraniad o £12,257 tuag at gyfleusterau newydd yn Ysgol y Graig ar gyfer disgyblion meithrin a £12,257 pellach ar gyfer disgyblion 4 - 11 oed. Mae hyn gwneud cyfanswm cyfraniad o £24,514.

### **Darpariaeth Lle cyn Agored:**

Mae Polisi ISA 5 ar gyfer ceisiadau o 10 neu fwy o anheddau, mewn ardaloedd lle na fedr y manau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, yn nodi y bydd disgwyliad i sicrhau darpariaeth addas o fannau agored yn unol â'r safonau meincnodi meysydd chwarae Cymru o 2.4 hectar ar gyfer pob 1000 o'r boblogaeth. Oherwydd y rhagwelir y bydd y cais yn darparu cyfanswm o 52 o unedau, rhoddir ystyriaeth i'r angen am, a'r ddarpariaeth o fannau agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes darpariaeth addas o fannau agored a lle chwarae yn yr awyr agored yn unol â safonau meincnodi caeau chwarae Cymru o fewn pellter agos i safle'r datblygiad.

Yn seiliedig ar y cynllun dangosol ynghyd â'r datganiad cynllunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, darperir ardal chwarae 1,024m<sup>2</sup> gyda'r cais. Byddai'r ddarpariaeth hon yn darparu digon o le chwarae ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac mae'n cydymffurfio â darpariaeth Polisi ISA5.

### **Cymeriad yr Ardal:**

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae cymysgedd o ddefnyddiau wedi'i leoli o amgylch y safle sy'n cynnwys stad o dai preswyl. Bydd uchder yr unedau arfaethedig o leiaf 6.6 metr gyda'r uchaf yn 9 metr. Er bod y lluniadau a gyflwynwyd yn rhai dangosol yn unig, ystyrir y gall y datblygiad arfaethedig integreiddio i'r treflun a'r ardal gyfagos heb iddo niweidio'r ardal gyfagos.

### **Amwynder Gweledol:**

Mae safle'r cais yn safle tir llwyd o fewn ffin datblygu Llangefni. Ystyrir bod y terfynau uchaf ac isaf yn dderbyniol ac yn cyd-fynd ag adeiladau cyfagos, p'un a ydynt wedi cael eu codi'n barod neu wedi'u cymeradwyo. Mae yna hefyd le digonol ar gyfer lefelau priodol o dirlunio mewn ymdrech i liniaru ac integreiddio'r datblygiad.

Gan ystyried lleoliad y safle mewn cefndir sy'n cynnwys eiddo masnachol a phreswyl, nid ystyrir y bydd unrhyw niwed yn cael ei achosi i edrychiad gweledol y lleoliad ac mae'n parchu prif neges polisi PCYFF4 y CDLIC sy'n sicrhau bod datblygiadau arfaethedig yn cyd-fynd â'u hamgylchoedd.

### **Effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:**

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos, gael ei hystyried yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLIC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid anheddau lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Fel rhan o'r cais, mae gosodiad dangosol wedi'i gyflwyno sy'n darparu syniad o sut y bydd yr unedau arfaethedig wedi eu lleoli ar y tir. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa o'r eiddo cyfagos. Mae'r cynllun yn awgrymu y gall yr anheddau arfaethedig gael eu lleoli'n ddigon pell i ffwrdd o'r ffiniau er mwyn atal unrhyw edrych drosodd annerbyniol. Mae pellter o tua 9 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig agosaf ac ochr yr annedd agosaf yn Tan Dinas, mae tua 17 metr rhwng cefn yr annedd agosaf a'r cartref gofal ychwanegol a tua 17 metr rhwng cefn yr annedd arfaethedig agosaf ac anheddau Tan y Capel. Ystyrir y pellteroedd hyn yn dderbyniol o ran y pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (Dyluniad ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) sy'n gofyn am bellter o 3.5 metr rhwng un ochr a'r llall a 15 metr rhwng ffenestri eilradd. Am y rheswm hwn, ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau eiddo cyfagos.

Fel rhan o'r cyflwyniad mae Asesiad Effaith Sŵn (NIA) hefyd wedi'i gyflwyno. Mae NIA wedi'i gynnal er mwyn adnabod ffynonellau sŵn sy'n amgylchynu'r safle ac er mwyn penderfynu ar lefel yr effaith sŵn y mae pob ffynhonnell sŵn yn ei gael ar y safle. Mae'r gwahanol ffynonellau sŵn yn cynnwys traffig y ffordd sy'n defnyddio Stryd y Bont a gweithgareddau masnachol ym musnes y masnachwyr adeiladu cyfagos.

Penderfynodd yr NIA bod angen mesurau lliniaru eraill er mwyn sicrhau nad yw lefelau sŵn allanol a mewnol yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid yn y dyfodol. Mae'r argymhelliad yn cynnwys uwchraddio gwydrau'r ffenestri mewn unrhyw ystafelloedd byw neu ystafelloedd gwely mewn tai sy'n agos i Stryd y Bont a chodi ffens acwstig er mwyn rheoli sŵn traffig y ffordd a sŵn masnachol yn ardaloedd y gerddi. Bydd amodau yn gysylltiedig â'r caniatâd er mwyn sicrhau bod y manylion yn cael eu cytuno arnynt ac yn cael eu gweithredu yn dilyn hynny er mwyn diogelu amwynderau deiliaid y dyfodol.

### **Effaith ar Henebion Cofrestredig a Pharciau a Gerddi Hanesyddol:**

Wedi'u lleoli o fewn 3km i safle'r cais, mae nifer o henebion cofrestredig a pharc hanesyddol a gerddi cofrestredig. O ganlyniad i dopograffi, adeiladau a llystyfiant rhyngddynt, mae'n annhebygol bod modd gweld yr asedau hanesyddol ochr yn ochr â'r gwaith arfaethedig.

Ymgynghorwyd â CADW mewn perthynas â'r cais ac wedi dod i'r casgliad ei bod yn annhebygol y bydd unrhyw effaith ar osodiad yr henebion cofrestredig. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd hefyd wedi asesu'r cais ond nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

### **Awdurdod Priffyrdd Lleol:**

Bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu gwasanaethu gan well mynedfa i'r gogledd o Stryd y Bont. Bydd y fynedfa hefyd yn darparu llwybr troed i gerddwyr a fydd yn cysylltu'r safle i'r llwybr troed sy'n rhedeg yn gyfochrog â blaen y safleoedd ac a fydd yn caniatáu mynediad o'r safle i rwydwaith ehangach Llangefni.

Mae Adroddiad Trafnidiaeth wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n asesu'r agwedd priffyrdd a hygyrchedd i'r datblygiad arfaethedig. Er bod y fynedfa bresennol yn cael ei gwella fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent o'r farn bod y fynedfa arfaethedig â llain weleddd annigonol.

Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ymgymryd â gwaith i rwydwaith y briffordd sy'n cynnwys tynnu'r groesfan sebra bresennol a darparu Croesfan Pâl newydd a fydd yn gwella'r cysylltiad i gerddwyr o safle'r cais i ganol y dref. Ar y sail hon, mae'r Adran Briffyrdd Leol yn fodlon bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn amodol ar amodau a chytundeb cyfreithiol mewn perthynas â'r gwelliannau i is-adeiledd y briffordd oddi ar y safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol angen cyfraniad o £25,000 er mwyn ymgymryd â'r gwaith hwn.

### **Ecoleg a Choed:**

Cyflwynwyd Gwerthusiad Ecoleg Cychwynnol fel rhan o'r cais. Daeth y gwerthusiad i'r casgliad bod y safle yn un â lefel isel o fywyd gwyllt ac y bydd yn cael effaith gyfyngedig ar y bywyd gwyllt sydd yno ar hyn o bryd ac y bydd yn dod â buddion ecolegol yn y tymor hir.

Mae Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth a Datganiad Dull wedi'i gyflwyno â'r cais sy'n adnabod ac yn categorio'r coed a'r modd y mae'r dyluniad wedi ymgorffori'r coed sydd o werth. Mae Swyddog Coed yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon bod y cais yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 4. Bydd angen manylion pellach fel rhan o unrhyw gais manylion wrth gefn gan gynnwys cynllun tirlunio manwl.

### **Casgliad**

Mae'r cais yn dderbyniol o safbwynt polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy yn Llangefni. Mae'r manylion o ran materion priffyrdd wedi eu hasesu ac fe'u hystyrir yn dderbyniol. O ystyried y pellteroedd rhwng yr eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y cais yn dderbyniol gydag ar amodau ac na fydd yn achosi niwed i'r amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos, na deiliaid yn y dyfodol, i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

## Argymhelliad

Argymhellir bod y Pwyllgor yn caniatáu'r cais gydag amodau a chytundeb adran 106 i gynnwys y gwelliannau arfaethedig i'r isadeiledd priffyrdd oddi ar y safle, tai fforddiadwy a chyfraniad tuag at ddarpariaeth addysg. Ond argymhellir ymhellach bod rhyddhau'r caniatâd yn cael ei ddirprwyo i Swyddogion a dim ond pan fyddant yn rhesymol fodlon bod mecanwaith (sef bod y datblygwr wedi gwneud ymrwymiad contractyddol terfynol gyda'r Cyngor i brynu'r tir) wedi ei sefydlu i sicrhau y bydd gan barti arall (ac eithrio'r Cyngor) fuddiant cyfreithiol yn y safle sy'n ddigonol i ganiatáu iddynt lofnodi'r cytundeb a106.

**(01) Bydd manylion y 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 cronriad 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 hwyrach.**

Rheswm: Er mwyn atal cronriad 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 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-01-01 Rev 01

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

**(05) Dim ond dŵr budr o'r datblygiad fydd yn cael llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yr arllwysiad hwn yn digwydd un ai yn / neu i lawr yr afon o dwll archwilio cyfeirnod SH46751404 neu SH46753302 fel y dynodir ar y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm â'r rhybudd o benderfyniad.**

Rheswm: Er mwyn osgoi gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed yn cael ei achosi i'r amgylchedd.

**(06) Ni fydd unrhyw beiriannau nac offer trwm yn cael eu defnyddio ac ni fydd unrhyw brosesau na gwaith dymchwel na danfoniadau cysylltiedig ag adeiladu yn cael eu derbyn na'u gwneud yn y safle rhwng 08:00 a 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener a 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn nac ar unrhyw amser ar Y Sul, gwyliau banc neu wyliau cyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau'r ardal leol, yn enwedig pobl sy'n byw a/neu'n gweithio gerllaw.

**(07) Ni fydd gwaith yn cychwyn ar y datblygiad hyd nes y bydd cynllun yn nodi pa ddarpariaethau a wneir ar gyfer rheoli llwch sy'n codi o'r safle wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo. Bydd y cynllun a cytunir arno yn cael ei weithredu yn llawn cyn dechrau ar y datblygiad, yn cynnwys y gwaith o ddymchwel a chlirio'r safle.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau'r ardal leol, yn enwedig pobl sy'n byw a/neu'n gweithio gerllaw

**(08) Ni fydd unrhyw waith dymchwel nac adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn nac unrhyw dro ar Y Sul nac yn ystod Gwyliau Cyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau deiliaid tai preswyl cyfagos.

**(09) Os, yn ystod y datblygiad, y gwelir bod llygredd na chafodd ei adnabod yn flaenorol yn bresennol yn y safle yna ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn cael ei gyflawni tan y bydd y datblygwr wedi cyflwyno a chael caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol neu strategaeth adferiad yn nodi'r modd y bwriedir mynd i'r afael â'r llygredd annisgwyl hwn.**

Rheswm: Er mwyn atal llygredd i'r amgylchedd dŵr.

**(10) Bydd y manylion sydd i'w cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys manylion lefalau slabiau arfaethedig yr adeiladau mewn perthynas â'r lefelau presennol a lefelau arfaethedig y safle a'r tir cyfagos. Bydd yr adeiladau yn cael eu hadeilad â lefelau slabiau yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth a sicrhau math boddhaol o ddatblygiad.

**(11) Bydd y manylion i'w cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys cynllun o dirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle sy'n cynnwys y gwaith o gadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirlunio yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaethau, maint a dwyster ac yn gwahaniaethu rhwng y coed sydd i'w cadw ac yn dangos eu taeniad ac aeddfedrwydd ynghyd â'r mesurau ar gyfer eu gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei weithredu dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rhywun symud i mewn i'r adaeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y mesurau gwarchod sydd wedi'u cymeradwyo yn cael eu gweithredu cyn i'r datblygiad ddechrau.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal leol.

**(12) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwyir, o fewn pum mlynedd i'r dyddiad plannu, yn peidio â thyfu, yn cael ei ddifrodi'n sylweddol, yn dioddef clefyd neu'n marw am unrhyw reswm byddant yn cael eu tynnu a'u newid yn ystod y tymor plannu nesaf a hynny am goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd sydd i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal leol.

**(13) Ni fydd unrhyw waith datblygyu'n digwydd tan y bydd manylion llawn y cynllun ar gyfer y dull arfaethedig o amgáu'r safle boed hynny ar ffurf waliau, ffensys neu lwyni wedi ei gyflwyno a'i gadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y dull a gymeradwyir yn cael ei adeiladu, ei godi neu eu blannu cyn y bydd unrhyw un yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol ac er mwyn gwarchod mwynderau deiliaid rŵan ac yn y dyfodol.

**(14) Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma'n cael ei doi gyda llechi mwynhau Cymreig o liw grug glas, grug coch neu grug llwyd oni bai fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo ar bapur rhai o liw, gwead neu nodweddion hindreulio gwahanol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol

**(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau arfaethedig a ddefnyddir ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio yng ngweithrediad y datblygiad hwn.**

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

**(16) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn dechrau tan y bydd manylion llawn y mesurau lliniaru sŵn, fel yr argymhellir yn yr Aseiad Effaith Sŵn Egniol (Cyf: 18.011.1RS) yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael eu cymeradwyo ganddynt. Bydd datblygiadau yn dilyn hynny yn cael eu cynnal yn unol â'r manylion a gymeradwyir ac yn cael eu cwblhau cyn i unrhyw un fyw yn yr anheddau a gymeradwyir yma.**

Rheswm; Er mwyn gwarchod amwynderau deiliaid y dyfodol.

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

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

**(18) 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 cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.**

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

**(19) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r anheddau ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

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

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

Rheswm: Diddordeb diogelwch y briffordd

**(21) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd cynlluniau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo a hynny mewn ymgynghoriad gyda'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gadwyd yn ôl:**

1. Manylion am adeiladwaith nodweddiadol y lôn a'r droedffordd yn seiliedig ar wybodaeth ar yr ymchwil i'r ddaear ei mwyn gwirio a yw'n ddigonol.
2. Y system ar gyfer draenio dŵr wyneb a'r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gyliau, diamedr y peipiau, data dylunio a'r arllwysfa.
3. Lleoliad a math y dodrefn golau stryd.

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

**(22) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad a'r fynedfa iddi'n cael eu dylunio a'u hadeiladu'n unol â'r 'Gofynion ar gyfer Mabwysiadu Ffyrdd ar Stadau Preifat, Ynys Môn (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim ar gais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).**

**Bydd cyrbîn yn gael ei osod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd arwynebedd terfynol yn cael ei osod ar y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd o gychwyn gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod arall y byddir yn cytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.**

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

**(23) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd mesurau yn eu lle i sicrhau bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw'n y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd ar bapur gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw'n cynnwys y trefniadau ar gyfer sicrhau gweithrediad y cynllun hyd gydol ei oes.**

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

**(24) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am weithredu, cynnal a chadw a rheoli system ddraenio gynaliadwy wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu a'i reoli wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd y manylion hynny'n cynnwys: i) amserlen ar gyfer ei weithrediad, a ii) cynllun rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad a fydd yn cynnwys trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw gorff cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu unrhyw drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y system ddraenio gynaliadwy drwy gydol ei hoes.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Rhif y Cais: FPL/2019/226

Ymgeisydd: Mr & Mrs Williams

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi tri sialet gwyliau, creu trac mynedfa, diwygio mynedfa presennol ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir yn / Full application for the siting of three holiday chalets, formation of a new access track, amendments to an existing access together with the installation of a new treatment plant on land at

**Lleoliad:** Fronwen, Niwbwrch / Newborough



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

**Argymhelliad:** Gwrthod / Refused

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yn ei gyfarfod ar 6 Tachwedd, 2019 fe benderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y oherwydd ystyriwyd bod y datblygiad yn ddatblygiad o ansawdd uchel mewn lleoliad cynaliadwy.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn nodi: "Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim

ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi:

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

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Mae'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad o safon uchel** - Barn y Swyddog yw nad yw'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli yn dda ac nad yw'n ddatblygiad o safon uchel mewn termau cynllunio. Mae hyn oherwydd fod y cais wedi'i leoli ar ffurf llinellol ond yn fwy elfennol, mae mewn lleoliad anghysbell yn y cefn gwlad nad yw'n alinio gyda'r diffiniad o ddatblygiad o ansawdd uchel o dan ddarpariaethau polisi TWR 3, CCA Llety Gwyliau a'r CCA drafft Cyfleusterau a Llety Twristiaeth. Yn ogystal, ni ellir ystyried cabanau unigol wedi eu lleoli mewn cae amaethyddol, heb unrhyw gyfleusterau cysylltiedig, fel datblygiad o safon uchel o dan y polisiâu cynllunio a nodwyd. Mae bod mewn man anghysbell yn y cefn gwlad agored hefyd yn golygu na ellir ystyried bod y datblygiad mewn lleoliad cynaliadwy o ran lleoliad ac fe ystyrir hyn mewn mwy o fanylder yn rhan nesaf yr adroddiad.

**Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy** - Mae polisiâu yn y CDLIC, PCC a TAN 18 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau fel arfer wedi eu lleoli mewn lleoliadau cynaliadwy er mwyn lleihau'r angen i deithio. Mae Paragraff 6.1.32 o'r CDLIC yn nodi fod y Llywodraeth yn cefnogi hierarchaeth trafnidiaeth mewn perthynas â chynigion newydd sy'n sefydlu blaenoriaethau yn y fath fodd, lle bo hynny'n bosibl, eu bod yn hygyrch yn y lle cyntaf drwy gerdded a beicio, yna drwy drafnidiaeth gyhoeddus ac yna drwy gerbydau modur preifat.

Ym marn y swyddog, byddai unrhyw un a fyddai'n byw yn y datblygiad arfaethedig yn ddibynol ar gerbydau modur preifat ac ni fyddai hyn yn alinio â'r darpariaethau polisi a ddisgrifir uchod. Mae'r setliad agosaf tua 1k i'r de yn Niwbwrch. Mae yna gyfleusterau siopa ar gael yn nghanol y pentref a gwasanaethau bws o'r pentref i Langefni (42) a Bangor. Mae'r B4421 sy'n arwain i Niwbwrch yn ffordd 60 heb unrhyw bafinau na goleuadau ac ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ni fyddai cerdded i'r anheddiad yn yr amgylchiadau hyn yn opsiwn ymarferol.

### **Casgliad**

Ni ystyrir bod y datblygiad mewn lleoliad da, ei fod yn ddatblygiad o ansawdd uchel nac ychwaith ei fod mewn lleoliad cynaliadwy a gofynnir i aelodau wrthod y cais cynllunio ar y sail honno.

### **Argymhelliad**

**Gwrthod** caniatâd cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

1. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn llecyn anial yn y cefn gwlad agored ac ystyrir nad yw mewn safle da ac nad ydyw ychwaith o safon uchel a hynny'n groes i ofynion polisi TWR 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor sydd wedi ei cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.
2. Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, mae'r datblygiad, o ran ei leoliad, yn tansellio ymrwymiad Llywodraeth Cymru i sicrhau cynaliadwedd. Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygu llety gwyliau mewn lle anial ac anghynladwy yn y cefn gwlad a byddai hynny'n gwrthdaro â'r canllawiau sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 a pholisi strategol PS4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**Pwyllgor Cynllunio:** 04/12/2019

11.1

**Rhif y Cais:** FPL/2019/250

**Ymgeisydd:** Mr. Mark Jones

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer cael gwared â'r adeilad swyddfa bresennol ynghyd a chodi swyddfa ac adeilad lles newydd yn / Full application for the removal of the existing office building together with the erection of a new office and welfare building at

**Lleoliad:** GD Jones Fuel Oil, Ystad Ddiwyddiannol Gaerwen Industrial Estate, Gaerwen



## **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (John Williams)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

### **Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog yn y Gwasanaeth Cynllunio

### **Y Cynnig a'r Safle**

Cynnig yw hwn i godi adeilad safle newydd i ddarparu cyfleusterau gweinyddol a lles ar y safle a bydd yn disodli trefniant dros dro a weithredir ar hyn o bryd trwy ddefnyddio adeilad cludadwy.

Mae cyflenwr olew tanwydd yn defnyddio ac yn gweithredu o'r safle hwn yn rhan ogledd-orllewinol Stad Ddiwyddiannol Gaerwen. I'r gogledd o'r safle mae ffordd y stad a'r tu hwnt i honno mae safle prosesu metel sgrap. I'r de mae cwmni rheoli gwastraff, i'r dwyrain mae cyflenwr nwy ac i'r gorllewin mae trac

mynediad i Rhosydd Bach sydd hefyd yn rhan o ffordd Llwybr Troed Cyhoeddus. Y tu hwnt i'r llwybr troed i'r gorllewin mae caeau a oedd yn walfeydd ar gyfer hen ladd-dy. Sicrheir y safle gyda ffens balis dur.

Mae'r safle'n cynnwys iard gyda wyneb concrit ar ran ohoni a cherrig sadio wedi eu cywasgu ar y rhan arall i ffurfio wyneb galed. Cedwir 4 tanc storio mawr yn y rhan ddeheuol ac mae man dosbarthu tanwydd yn rhan ganolog yr iard. Ceir mynediad i'r iard trwy fynedfa lydan â giatiau arni sy'n rhoi mynediad uniongyrchol i ffordd y stad ddiwydiannol a'r rhwydwaith priffyrdd ehangach.

### **Mater(ion) Allweddol**

Mae materion allweddol y cais yn ymwneud â phriodoldeb lleoliad a dyluniad y datblygiad arfaethedig a'r defnydd a wneid ohono, sut mae'n integreiddio â'r ardal gyfagos ac a oes ganddo unrhyw effeithiau andwyol.

### **Polisïau**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus  
 Polisi CYF 1: Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar Gyfer Defnydd Cyflogaeth  
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

#### **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Dwr Cymru/Welsh Water	Ar y sail y cynigir mai dim ond llif dwr budr fydd yn cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus, nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig mewn egwyddor. Awgrymu y dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd a roddir na chaiff unrhyw ddŵr wyneb na draeniad tir gysylltu â'r garthffos gyhoeddus.
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb hyd yma
Cyngor Cymuned Llanfihangel-sceifiog Community Council	Dim ymateb hyd yma
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Sylwadau
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim sylwadau penodol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei ddynodi fel safle cyflogaeth ' eilaidd ' o dan y CDLC ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8. Ni fydd y cynnig yn golygu newid defnydd o'r dosbarth defnydd presennol, ac felly nid oes ganddo oblygiadau i bolisi CYF 1 o'r CDL. Y prif ystyriaeth

	polisi fydd derbynoldeb y cynnig yn unol â pholisi PCYFF 3 (Dylunio a Siapio Lleuedd).
--	--

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy arddangos rhybudd ar y safle. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 20 Tachwedd 2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau gyda sylwadau ar y cais.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

33C192 - Newid defnydd tir i ddepo tanwydd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd - Caniatawyd - 02/09/1998

33C20W/1 - Cynlluniau llawn ar gyfer codi adeilad diwydiannol unllawr - Caniatawyd 12/07/2002

33C192A - Gosod gorsaf LPG - Caniatawyd - 02/09/2002

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

#### **Lleoliad a Dyluniad**

Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Gaerwen ac felly mae'n gyson â'r gofyn ym Mholisi PCYFF 1 sy'n nodi y cymeradwyr cynigion o fewn ffiniau datblygu ar yr amod eu bod yn gyson â pholisïau cynlluniau cenedlaethol a lleol eraill ac ystyriaethau perthnasol eraill.

O ran dyluniad, mae safle'r cais ar stad ddiwydiannol ac arni adeiladau modern, fframiau dur wedi'u cladio â brics, blociau concrit a dur. Mae maint yr adeiladau yn amrywio. Mae gan rai o'r adeiladau sy'n agos at safle'r cais lorïau cyntaf a ddefnyddir fel llety swyddfa a lles. Bydd yr adeilad a gynigir yn y cais hwn wedi'i adeiladu o frics peirianeg glas a chladin dur llwyd, gyda dau lawr a tho un gogwydd a nwyddau dŵr glaw cuddiedig. Mae derbynfa a llety swyddfa a lles ar y llawr gwaelod, tra bod mwy o lety swyddfa a lles ar y llawr cyntaf yn ogystal â man cyfarfod a chapasiti archif. O'r herwydd, ystyrir bod y dyluniad yn gyson â Pholisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

#### **Cyflogaeth**

O safbwynt polisi strategol, mae Polisi PS13 yn galluogi hwyluso twf economaidd. Mae'r datblygiad arfaethedig yn ategol i'r busnes olew tanwydd a weithredir o'r safle a bydd yn cymryd lle adeilad cludadwy sy'n darparu llety swyddfa a lles ar hyn o bryd . Bydd dwy swydd amser llawn newydd yn cael eu creu i ychwanegu at yr 8 swydd amser llawn sydd yno eisoes ac mae hyn yn adlewyrchu twf y busnes dan sylw. Mae Polisi CYF1 yn nodi y bydd tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth presennol yn cael eu diogelu ar gyfer mentrau cyflogaeth / busnes ac mae safle'r cais wedi'i leoli ar safle o'r fath. O gofio hynny, mae datblygu adeilad diwydiannol i'w ddefnyddio i weithredu busnes ar safle a ddiogelir at ddefnydd cyflogaeth yn gyson â Pholisi CYF1.

#### **Mwynderau Gweledol**

Fel y nodwyd uchod, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF 1 a PCYFF 3 o ran ei leoliad a'i ddyluniad. Ar ben hynny, ystyrir ei fod yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 2 yn yr ystyr ei fod yn cwrrd â'r meini prawf datblygu perthnasol. Bydd yr adeilad a gynigir yn cymryd lle adeilad cludadwy sy'n darparu llety swyddfa a lles ar hyn o bryd ac felly bydd yn gwella ansawdd y llety. O'r herwydd, byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwella yn hytrach na gwaethygu mwynderau gweledol yr ardal.

## **Priffyrdd**

O ystyried y bydd dwy swydd newydd yn cael eu creu gan y datblygiad arfaethedig, mae potensial ar gyfer o leiaf bedwar o symudiadau cerbyd ychwanegol bob dydd. Fodd bynnag, mae'r rhwydwaith priffyrdd yn yr ardal yn addas i fedru cymryd y cynnydd posib. Ac eithrio yn ystod y gwaith adeiladu ni fyddai unrhyw draffig lorïau trwm ychwanegol o ganlyniad i'r cynnig. Mae digon o le ar gael yn yr iard i ddarparu ar gyfer anghenion parcio ychwanegol. Yn y bôn, mae'n annhebygol y bydd unrhyw effeithiau niweidiol ar y briffordd o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig.

## **Draenio**

Ar y ddealltwriaeth mai dim ond dŵr budr y bwriedir iddo gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus, ymatebodd Dŵr Cymru nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig mewn egwyddor. Dylai unrhyw ganiatâd a roddir gynnwys amod sy'n ei gwneud yn ofynnol na chaiff unrhyw ddŵr wyneb na draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus .

## **Casgliad**

Cais yw hwn am adeilad swyddfa / lles newydd a fydd yn cynnwys symud yr adeilad cludadwy sy'n darparu'r cyfleusterau hynny ar hyn o bryd oddi ar y safle.

## **Argymhelliad**

Caniatau

**(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.**

Dwg. Rhif. 1606-A3-01 – Cynllun Lleoliad / Bloc Presennol  
· Dwg. Rhif 1601-A3-02 - Cynllun Bloc Arfaethedig  
· Dwg. Rhif 1606-A3-03 - Drychiadau Arfaethedig  
· Dwg. Rhif 1606-A3-04 - Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig  
· Dwg. Rhif 1606-A3-05 - Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig  
· Dwg. Rhif 1606-A3-06 - Golwg 3D  
· Dwg. Rhif 1606-A3-07 - Golwg 3D

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

**(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 hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

**(04) Cyn pen 28 diwrnod ar ôl dechrau defnyddio'r adeilad a ganiateir yma, rhaid symud yr adeilad cludadwy sy'n darparu llety swyddfa a lles ar hyn o bryd o'r safle.**

Rheswm: Er budd mwynderau

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



**Pwyllgor Cynllunio:** 04/12/2019

**12.1**

**Rhif y Cais:** DEM/2019/2

**Ymgeisydd:** Mr Terry Barton

**Bwriad:** Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel y modurdai ar dir yn / Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages on land at

**Lleoliad:** Bryn Glas Close, Caergybi / Holyhead,



### **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)**

**Argymhelliad:** Barn wedi'i roi / Advice Given

### **Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cais ar dir y Cyngor yw hwn.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Gwneir y cais i dymchwel y garejis parod ym Bryn Glas Close, Caergybi. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod angen eu dymchwel oherwydd na wneir defnydd ohonynt mwyach. O ran sut y cânt eu dymchwel, eglurir y defnyddir dulliau dymchwel mecanyddol gyda pheiriannau cloddio bychan ac y gwneir rhywfaint o'r gwaith dymchwel â llaw. O ran adfer y safle, eglurir y bydd yr adeiladau'n cael eu dymchwel i lefel y slab ac y bydd yr holl ardaloedd cyfagos yn cael eu gadael mewn cyflwr gwastad a thaclus

### **Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer a gynnigir ar y safle.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Angen ymgynhori ymlaen llaw ar gyfer dymchwel holl modurdy
Cynghorydd Shaun James Redmond	Cymeradwyaeth ymlaen llaw yw'r opsiwn a ffefrir
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau - amodau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau - Angen Cynllun Adeiladu Rheoli Traffig
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau – dylai'r fethodoleg ragofalus gynnwys amodau

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion Iechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffroddorol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn

asesu pa mor dderbyniol dynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRHTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran Iechyd Amgylcheddol.

. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolegol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o ddymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 Safle / 24990/BGC/001**
- **Gwaith Bwriedig / 24990/BGC/003**
- **Datganiad Dull / Derbynwyd 28/10/2019**
- **Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynwyd 28/10/2019**

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3.

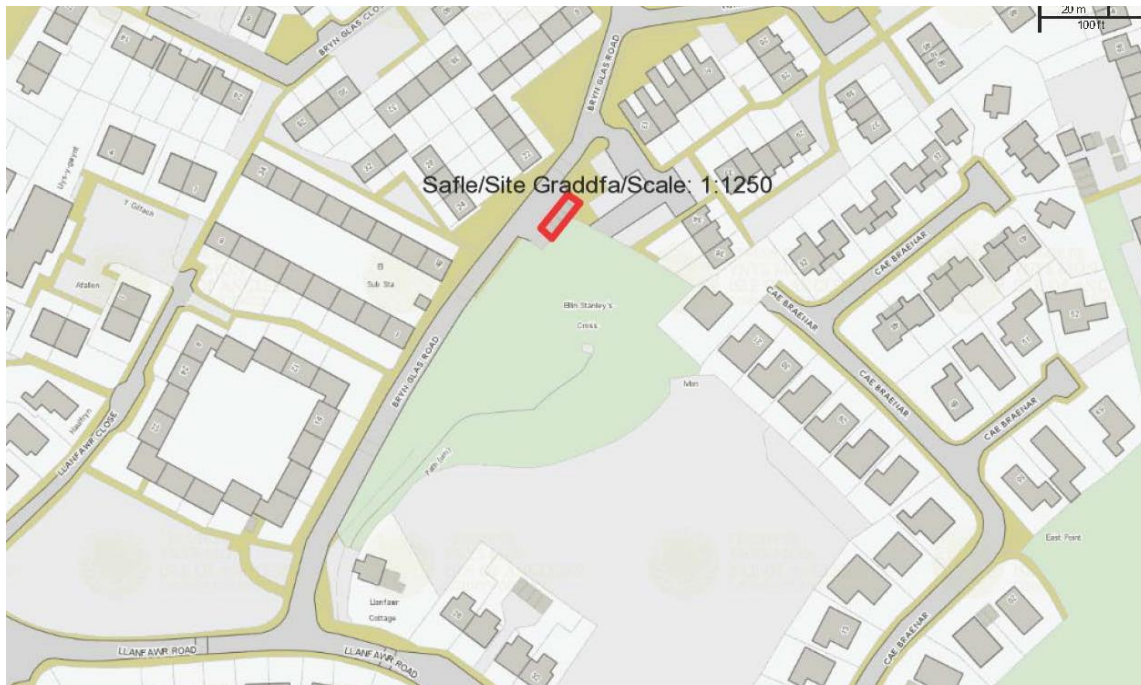
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: DEM/2019/3

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

**Bwriad:** Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdry yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

**Lleoliad:** Bryn Glas Close, Caergybi / Holyhead,



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)**

**Argymhelliad:** Barn wedi'i roi / Advice Given

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cais ar dir y Cyngor yw hwn.

**Y Cynnig a'r Safle**

Gwneir y cais i dymchwel y garejis parod ym Bryn Glas Close, Caergybi. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod angen eu dymchwel oherwydd na wneir defnydd ohonynt mwyach. O ran sut y cânt eu dymchwel, eglurir y defnyddir dulliau dymchwel mecanyddol gyda pheiriannau cloddio bychan ac y gwneir rhywfaint o'r gwaith dymchwel â llaw. O ran adfer y safle, eglurir y bydd yr adeiladau'n cael eu dymchwel i lefel y slab ac y bydd yr holl ardaloedd cyfagos yn cael eu gadael mewn cyflwr gwastad a thaclus

**Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer a gynigir ar y safle.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Angen ymgynhori ymlaen llaw ar gyfer dymchwel holl modurdy
Cynghorydd Shaun James Redmond	Cymeradwyaeth ymlaen llaw yw'r opsiwn a ffefrir
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau - amodau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau - Angen Cynllun Adeiladu Rheoli Traffig
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau – dylai'r fethodoleg ragofalus gynnwys amodau

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion lechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafnidiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffrodorol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn

asesu pa mor dderbyniol dynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRHTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran Iechyd Amgylcheddol.

. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolegol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o ddymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 Safle / 24990/BGR/001**
- **Gwaith Bwriedig / 24990/BGR/003**
- **Datganiad Dull / Derbynywyd 28/10/2019**
- **Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynywyd 28/10/2019**

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.

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

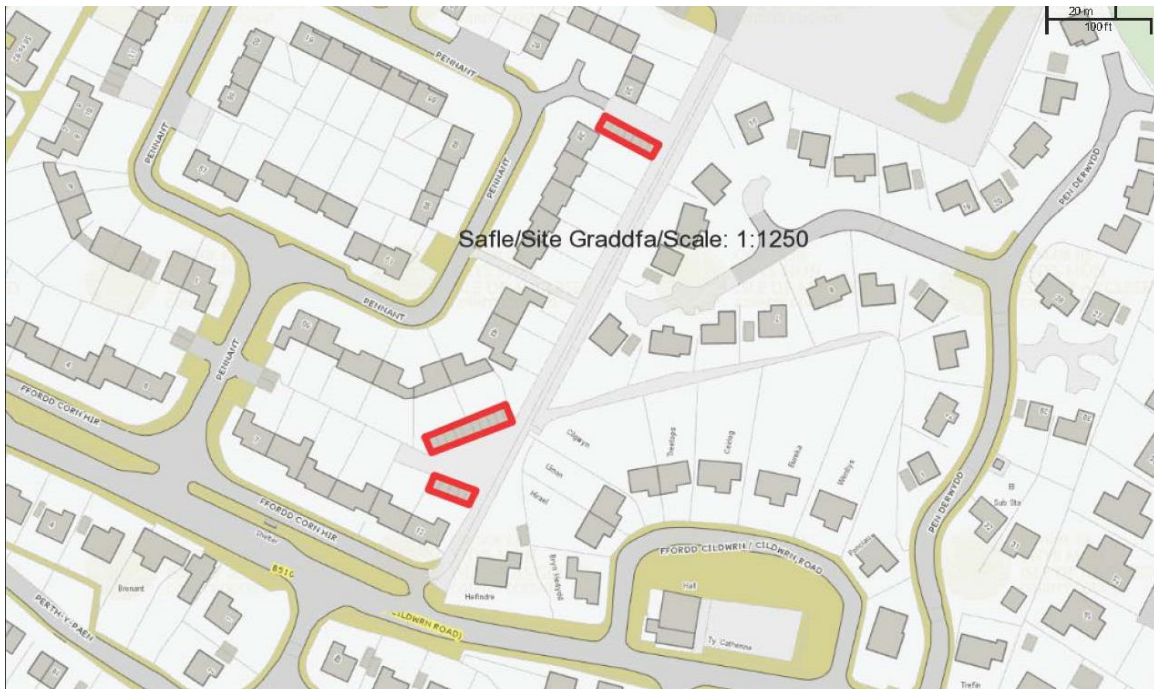


Rhif y Cais: DEM/2019/4

Ymgeisydd: Mr Terry Barton

**Bwriad:** Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel garejys (tri bloc ar wahan) yn / Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages (three separate blocks) at

**Lleoliad:** Ffordd Corn Hir & Pennant, Llangefni



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)**

**Argymhelliad:** Barn wedi'i roi / Advice Given

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cais ar dir y Cyngor yw hwn.

**Y Cynnig a'r Safle**

Gwneir y cais i dymchwel y garejys parod ym Ffordd Corn Hir ac Pennant, Llangefni. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod angen eu dymchwel oherwydd na wneir defnydd ohonynt mwyach. O ran sut y cânt eu dymchwel, eglurir y defnyddir dulliau dymchwel mecanyddol gyda pheiriannau cloddio bychan ac y gwneir rhywfaint o'r gwaith dymchwel â llaw. O ran adfer y safle, eglurir y bydd yr adeiladau'n cael eu dymchwel i lefel y slab ac y bydd yr holl ardaloedd cyfagos yn cael eu gadael mewn cyflwr gwastad a thaclus

## Mater(ion) Allweddol

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer a gynigir ar y safle.

## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau - Angen Cynllun Adeiladu Rheoli Traffig
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Rheoli Adeiladu	Angen caniatâd
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim ymateb

## Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion Iechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anfrodorol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.



Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRHTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRHTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran Iechyd Amgylcheddol.

. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolegol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o dymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 y Gwaith / 24990/CH/001
- Bloc C - Gosodiad Bwriedig / 24990/CH/005
- Bloc AacB - Gwaith Bwriedig / 24990/CH/004
- Datganiad Dull / Derbyniwyd 28/10/2019
- Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbyniwyd 28/10/2019

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, PCYFF 4.

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.



## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Rheoli Adeiladu	Angen caniatâd

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion Iechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffrodorol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRhTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran Iechyd Amgylcheddol.

. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolegol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o ddymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 Safle / 24990/FLL/001
- Gwaith Bwriedig / 24990/FLL/003
- Datganiad Dull / Derbynwyd 28/10/2019
- Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynwyd 28/10/2019

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4.

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

Rhif y Cais: DEM/2019/6

Ymgeisydd: Mr Terry Barton

**Bwriad:** Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdry yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

**Lleoliad:** Craig Y Don, Amlwch,



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)**

**Argymhelliad:** Barn wedi'i roi / Advice Given

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cais ar dir y Cyngor yw hwn.

**Y Cynnig a'r Safle**

Gwneir y cais i ddymchwel y garejis parod ym Craig y Don, Amlwch. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod angen eu dymchwel oherwydd na wneir defnydd ohonynt mwyach. O ran sut y cânt eu dymchwel, eglurir y defnyddir dulliau dymchwel mecanyddol gyda pheiriannau cloddio bychan ac y gwneir rhywfaint o'r gwaith dymchwel â llaw. O ran adfer y safle, eglurir y bydd yr adeiladau'n cael eu dymchwel i lefel y slab ac y bydd yr holl ardaloedd cyfagos yn cael eu gadael mewn cyflwr gwastad a thaclus

**Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer a gynigir ar y safle.

**Polisiau**

## Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
BPA	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Rheoli Adeiladu	Angen caniatâd

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion lechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffodorol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRhTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran Iechyd Amgylcheddol.

. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolegol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o ddymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 y Gwaith / 24990/CYD/001
- Gwaith Bwriedig / 24990/CYD/003
- Datganiad Dull / Derbynywyd 28/10/2019
- Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynywyd 28/10/2019

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4.

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



Rhif y Cais: DEM/2019/7

Ymgeisydd: Mr Terry Barton

**Bwriad:** Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdry yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

**Lleoliad:** Hampton Way, Llanfaes,



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)**

**Argymhelliad:** Barn wedi'i roi / Advice Given

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cais ar dir y Cyngor yw hwn.

**Y Cynnig a'r Safle**

Gwneir y cais i dymchwel y garejis parod ym Hampton Way, Llanfaes. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod angen eu dymchwel oherwydd na wneir defnydd ohonynt mwyach. O ran sut y cânt eu dymchwel, eglurir y defnyddir dulliau dymchwel mecanyddol gyda pheiriannau cloddio bychan ac y gwneir rhywfaint o'r gwaith dymchwel â llaw. O ran adfer y safle, eglurir y bydd yr adeiladau'n cael eu dymchwel i lefel y slab ac y bydd yr holl ardaloedd cyfagos yn cael eu gadael mewn cyflwr gwastad a thaclus

**Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer a gynnigir ar y safle.



## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb
Cyngor Tref Biwmares / Beaumaris Town Council	Pryder
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb
Rheoli Adeiladu	Angen caniatâd

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion lechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffrodorol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRhTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan adran lechyd Amgylcheddol. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac

argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolegol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o ddmchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 y Gwaith / 24990/HW/001
- Gwaith Bwriedig / 24990/HW/003
- Datganiad Dull / Derbynwyd 28/10/2019
- Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynwyd 28/10/2019

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4.

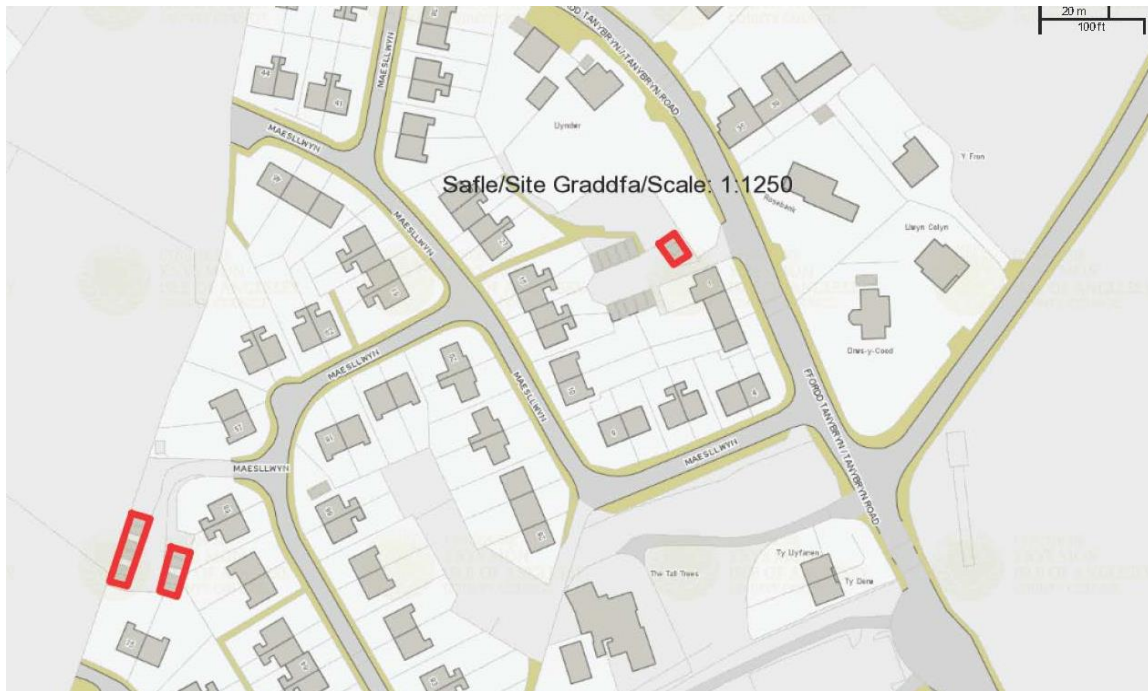
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: DEM/2019/8

Ymgeisydd: Mr Terry Barton

**Bwriad:** Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdry yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

**Lleoliad:** Maes Llwyn, Amlwch



### **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)**

**Argymhelliad:** Barn wedi'i roi / Advice Given

### **Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cais ar dir y Cyngor yw hwn.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Gwneir y cais i dymchwel y garejis parod ym Maes Llwyn, Amlwch. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod angen eu dymchwel oherwydd na wneir defnydd ohonynt mwyach. O ran sut y cânt eu dymchwel, eglurir y defnyddir dulliau dymchwel mecanyddol gyda pheiriannau cloddio bychan ac y gwneir rhywfaint o'r gwaith dymchwel â llaw. O ran adfer y safle, eglurir y bydd yr adeiladau'n cael eu dymchwel i lefel y slab ac y bydd yr holl ardaloedd cyfagos yn cael eu gadael mewn cyflwr gwastad a thacrus

### **Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer a gynigir ar y safle.

## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Rheoli Adeiladu	Angen caniatâd
Cyngor Tref Amlwch Cyngor Tref Amlwch	Dim ymateb

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion lechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffroddol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRhTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan adran lechyd Amgylcheddol. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac

argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolegol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o ddimchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 y Gwaith / 24990/MLL/001
- Gwaith Bwriedig / 24990/MLL/005
- Datganiad Dull / Derbynwyd 28/10/2019
- Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynwyd 28/10/2019

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4.

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.





## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb
Rheoli Adeiladu	Angen caniatâd

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion lechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffroddol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRhTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran Iechyd Amgylcheddol. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o ddymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 y Gwaith / 24990/MH/001
- Gwaith Bwriedig / 24990/MH/003
- Datganiad Dull / Derbynywyd 28/10/2019
- Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynywyd 28/10/2019

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4.

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

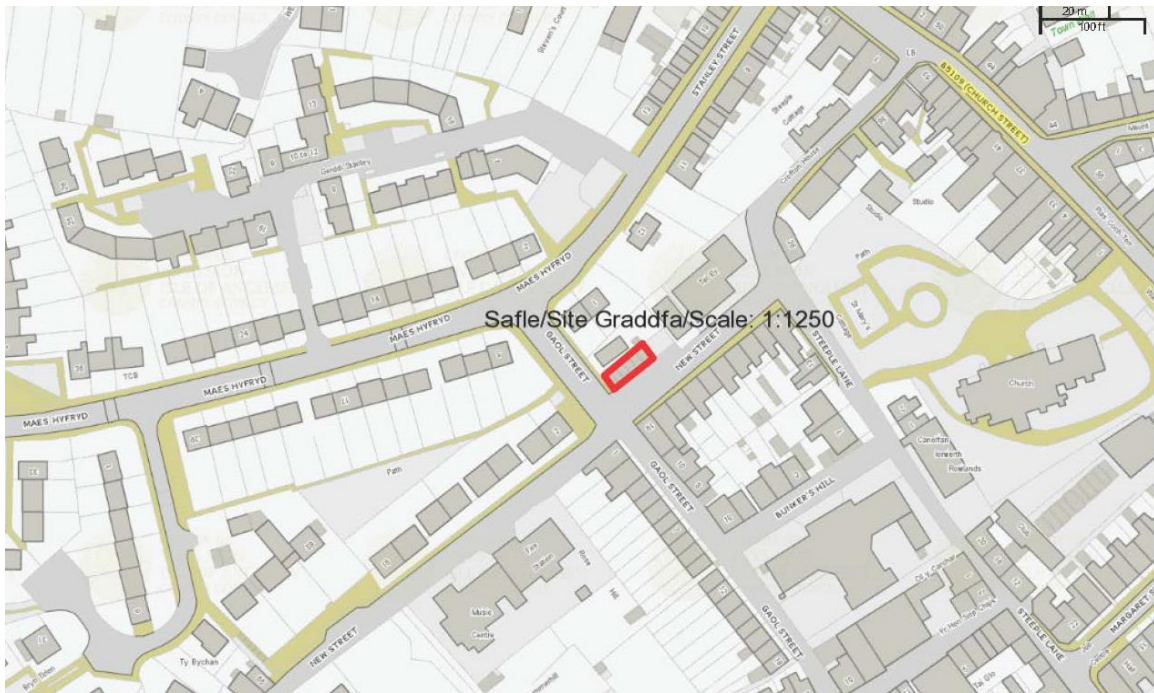


Rhif y Cais: DEM/2019/10

Ymgeisydd: Mr Terry Barton

**Bwriad:** Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdry yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

**Lleoliad:** New Street, Biwmares / Beaumaris,



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

**Argymhelliad:** Barn wedi'i roi / Advice Given

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais ar dir y Cyngor yw hwn.

### Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i dymchwel y garejys parod ym New Street, Biwmares. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod angen eu dymchwel oherwydd na wneir defnydd ohonynt mwyach. O ran sut y cânt eu dymchwel, eglurir y defnyddir dulliau dymchwel mecanyddol gyda pheiriannau cloddio bychan ac y gwneir rhywfaint o'r gwaith dymchwel â llaw. O ran adfer y safle, eglurir y bydd yr adeiladau'n cael eu dymchwel i lefel y slab ac y bydd yr holl ardaloedd cyfagos yn cael eu gadael mewn cyflwr gwastad a thacius.

### Mater(ion) Allweddol

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer a gynigir ar y safle.

## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb
Cyngor Tref Biwmares / Beaumaris Town Council	Pryder
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau - Angen Cynllun Adeiladu Rheoli Traffig
Rheoli Adeiladu	Angen caniatâd

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion lechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffroddol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRhTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran lechyd Amgylcheddol.

. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolegol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o dymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 Safle / 24990/NS/001
- Gwaith Bwriedig / 24990/NS/003
- Datganiad Dull / Derbynwyd 28/10/2019
- Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynwyd 28/10/2019

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, PCYFF 4.

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

Rhif y Cais: DEM/2019/11

Ymgeisydd: Mr Terry Barton

**Bwriad:** Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdry yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

**Lleoliad:** Pencraig, Llangefni,



### **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)**

**Argymhelliad:** Barn wedi'i roi / Advice Given

### **Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cais ar dir y Cyngor yw hwn.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Gwneir y cais i dymchwel y garejis parod ym Mhencriag, Llangefni. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod angen eu dymchwel oherwydd na wneir defnydd ohonynt mwyach. O ran sut y cânt eu dymchwel, eglurir y defnyddir dulliau dymchwel mecanyddol gyda pheiriannau cloddio bychan ac y gwneir rhywfaint o'r gwaith dymchwel â llaw. O ran adfer y safle, eglurir y bydd yr adeiladau'n cael eu dymchwel i lefel y slab ac y bydd yr holl ardaloedd cyfagos yn cael eu gadael mewn cyflwr gwastad a thaclus

### **Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer a gynnigir ar y safle.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Rheoli Adeiladu	Angen caniatâd
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim ymateb

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion lechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffodorol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRhTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran lechyd Amgylcheddol.

. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolegol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o ddymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 Safle / 24990/PC/001
- Gwaith Bwriedig / 24990/PC/003
- Datganiad Dull / Derbynwyd 28/10/2019
- Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynwyd 28/10/2019

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4.

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



Rhif y Cais: DEM/2019/12

Ymgeisydd: Mr Terry Barton

**Bwriad:** Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdry yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

**Lleoliad:** Tan yr Efail, Holyhead,



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)**

**Argymhelliad:** Barn wedi'i roi / Advice Given

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cais ar dir y Cyngor yw hwn.

**Y Cynnig a'r Safle**

Gwneir y cais i dymchwel y garejys parod ym Tan yr Efail, Caerdybi. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod angen eu dymchwel oherwydd na wneir defnydd ohonynt mwyach. O ran sut y cânt eu dymchwel, eglurir y defnyddir dulliau dymchwel mecanyddol gyda pheiriannau cloddio bychan ac y gwneir rhywfaint o'r gwaith dymchwel â llaw. O ran adfer y safle, eglurir y bydd yr adeiladau'n cael eu dymchwel i lefel y slab ac y bydd yr holl ardaloedd cyfagos yn cael eu gadael mewn cyflwr gwastad a thaclus

**Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer a gynigir ar y safle.

## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau - amodau
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau - Angen Cynllun Adeiladu Rheoli Traffig
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau – dylai'r fethodoleg ragofalus gynnwys amodau

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion Iechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffroddol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau ragofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRhTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran Iechyd Amgylcheddol.



. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolegol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o dymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 Safle / 24990/TYE/001
- Gwaith Bwriedig / 24990/TYE/003
- Datganiad Dull / Derbynwyd 28/10/2019
- Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynwyd 28/10/2019

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3.

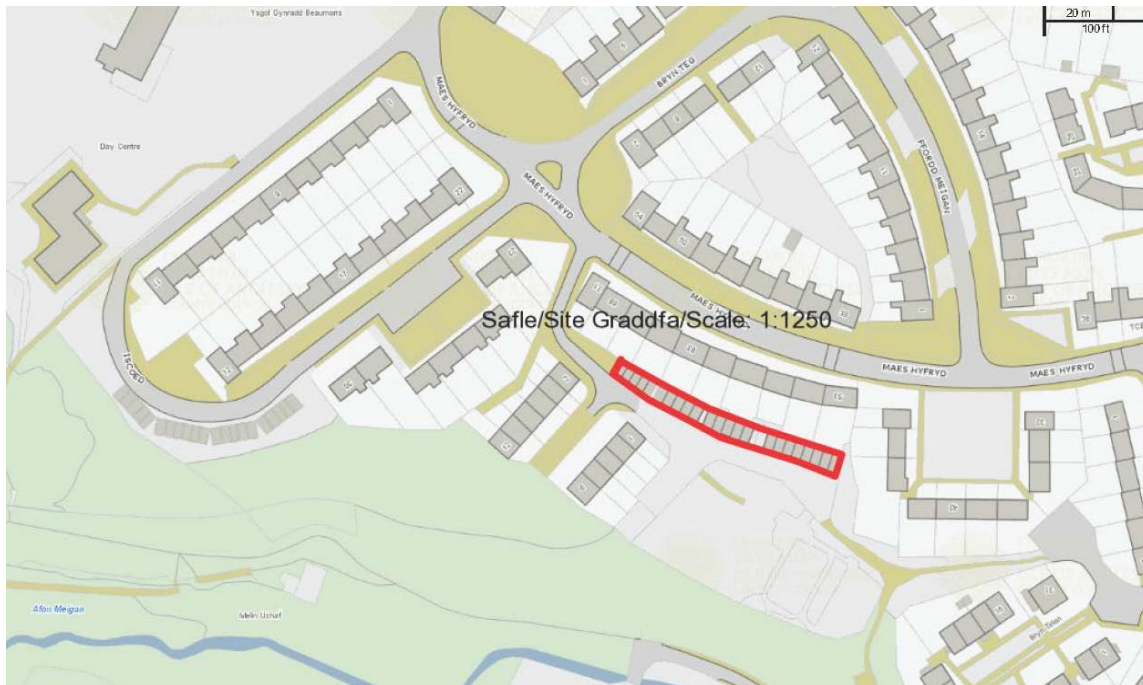
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: DEM/2019/13

Ymgeisydd: Mr Terry Barton

**Bwriad:** Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdry yn/ Application to determine whether prior approval is required for the demolition of garages at

**Lleoliad:** Thomas Close, Biwmares / Beaumaris,



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)**

**Argymhelliad:** Barn wedi'i roi / Advice Given

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cais ar dir y Cyngor yw hwn.

**Y Cynnig a'r Safle**

Gwneir y cais i dymchwel y garejys parod ym Thomas Close, Biwmares. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod angen eu dymchwel oherwydd na wneir defnydd ohonynt mwyach. O ran sut y cânt eu dymchwel, eglurir y defnyddir dulliau dymchwel mecanyddol gyda pheiriannau cloddio bychan ac y gwneir rhywfaint o'r gwaith dymchwel â llaw. O ran adfer y safle, eglurir y bydd yr adeiladau'n cael eu dymchwel i lefel y slab ac y bydd yr holl ardaloedd cyfagos yn cael eu gadael mewn cyflwr gwastad a thaclus

**Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer a gynigir ar y safle.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb
Cyngor Tref Biwmares / Beaumaris Town Council	Pryder
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Rheoli Adeiladu	Angen caniatâd

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion lechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffodorol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRhTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran Iechyd Amgylcheddol.

. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o ddymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 Safle / 24990/TC/001
- Gwaith Bwriedig / 24990/TC/003
- Datganiad Dull / Derbynwyd 28/10/2019
- Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynwyd 28/10/2019

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFf 3, PCYFf 4.

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.



## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

#### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Angen ymgynhori ymlaen llaw ar gyfer dymchwel holl modurdy
Cynghorydd Shaun James Redmond	Cymeradwyaeth ymlaen llaw yw'r opsiwn a ffeirir
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau - amodau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau - Angen Cynllun Adeiladu Rheoli Traffig
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau – dylai'r fethodoleg ragofalus gynnwys amodau

#### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

#### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynnderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion lechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffrodorol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau ragofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRhTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran Iechyd Amgylcheddol.

. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.



Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolegol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o ddymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 Safle / 24990/MYH/001**
- **Gwaith Bwriedig / 24990/MYH/003**
- **Datganiad Dull / Derbynywyd 28/10/2019**
- **Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynywyd 28/10/2019**

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, 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.





## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Rheoli Adeiladu	Angen caniatâd
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim ymateb

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinola Ganiateir) 1995 ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifiwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei gymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith i adfer y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn, ac mae wedi cadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod y bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y rhesymau a ganlyn:

1. Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer y Gwaith Dymchwel "CRhAGD" a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau'r gwaith dymchwel gan gynnwys ystyriaethau mewn perthynas â mwynderau preswyl megis oriau gwaith a'r ystyriaethau a ddisgrifir yn yr ymateb i'r ymgynghoriad ar faterion Iechyd yr Amgylchedd.
2. Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Dymchwel "CRhTGD", a ddylai fanylu ar fesurau rheoli i leihau effeithiau trafndiaeth wrth wneud y gwaith dymchwel.
3. Datganiad methodoleg ecolegol a ddylai nodi presenoldeb posib rhywogaethau anffroddol ymledol ynghyd â rhaglen i'w symud os ydynt yn bresennol. Dylai'r datganiad methodoleg hefyd gynnwys manylion mesurau rhagofalus a gymerir i ystyriaeth ar gyfer presenoldeb posib rhywogaethau a warchodir.

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried derbynioldeb y manylion a gyflwynwyd o dan y gymeradwyaeth. Derbyniwyd y datganiad CRhAGD a CRhTGD a ddisgrifir uchod ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn asesu pa mor dderbyniol ydynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r CRhTGD wedi cael ei ystyriad yn dderbyniol gan ardran Iechyd Amgylcheddol.

. Nid yw'r datganiad methodoleg ecolegol wedi'i dderbyn hyd yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ni ragwelir fodd bynnag na ellir cytuno ar ei gynnwys.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynigion adfer a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn foddhaol.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd manylion y CRhAGD a CRHTGD a gyflwynwyd yn dderbyniol. Mae egwyddor Datganiad Dull Ecolol yn dderbyniol ac ni ragwelir y bydd yr Awdurdod mewn sefyllfa lle na ellir dod i gytundeb ar y cynnwys. Rhagwelir yr ystyrir y bydd y dull o ddymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a restrir yn yr argymhelliad isod a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgymryd â'r datblygiad cyn pen 5 mlynedd ac yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

### **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 Safle / 24990/PCM/001
- Gwaith Bwriedig / 24990/PCM/003
- Datganiad Dull / Derbynywyd 28/10/2019
- Cynllun Framwaith Rheoli Traffig Dymchwel / Derbynywyd 28/10/2019

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4.

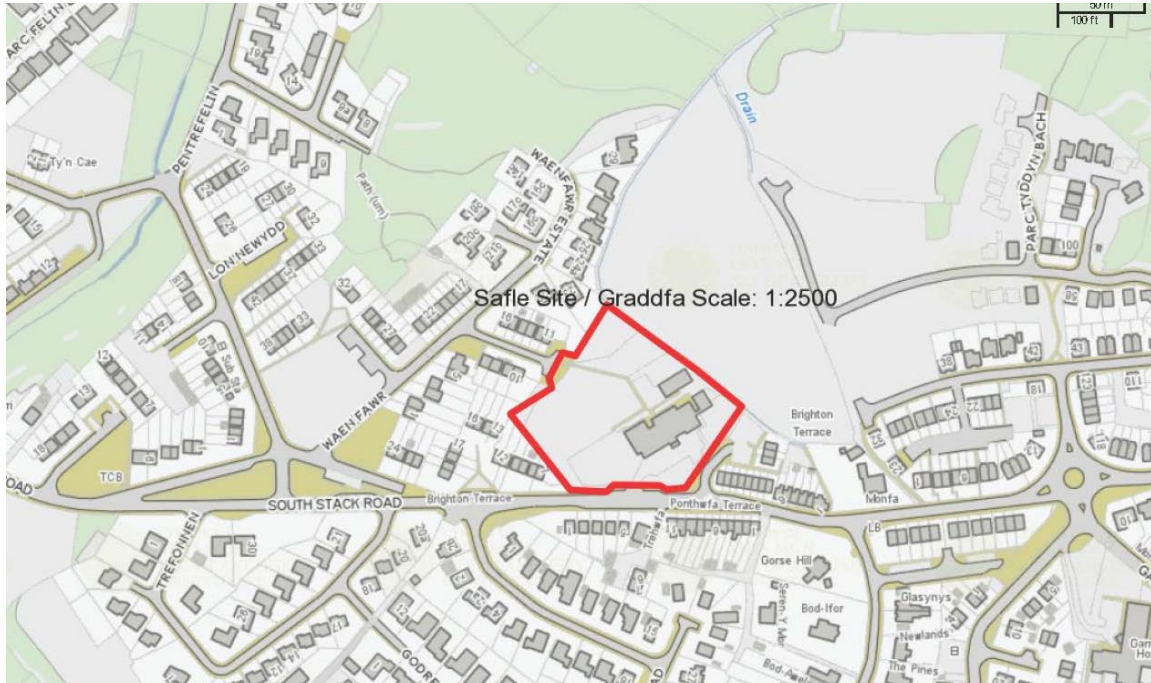
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2019/289

Ymgeisydd: DU Construction

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi ffens 2.4 metr uchder dros dro yn/ Full application for the erection of a temporary 2.4 meter high fence at

Lleoliad: Ysgol Gynradd Llaingoch, South Stack Road, Caergybi / Holyhead



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r datblygiad newydd o fewn tir sydd yn berchnogaeth i'r Cyngor.

### Y Cynnig a'r Safle

Gorwedd y safle ar hyd ochr Ffordd Ynys Lawd yn nhref Caergybi lle'r oedd yr hen ysgol o'r enw Ysgol Gynradd Llaingoch.

Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer codi ffens ddiogelwch 2.4 metr o uchder yn nhu blaen ac yng nghefn y safle.

### Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran polisiau cynllunio ac a allai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fwynderau cyfagos ac eiddo cyffiniol.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Shaun James Redmond	Sylwadau - Effaith ar amwynder preswyl o ran gweledol
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau Cyffredinol - er gwybodaeth

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 27/11/2019. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwrdd yr adran unrhyw llythyrau.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

DEM/2019/14 - Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel ysgol bresennol yn / Application to determine whether prior approval is required for the demolition of the existing school at - Ysgol Gynradd Llaingoch, South Stack Road, Caergybi/Holyhead

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynnig yw hwn i godi ffens 2.4 metr o uchder yn Ysgol Llaingoch.

Bydd y ffens arfaethedig o flaen a'r tu ôl i adeilad yr ysgol lle mae'n wynebu priffordd. Gellir cael mynediad i gefn yr ysgol trwy stad Waen Fawr. Nid oes modd cael mynediad i'r safle o'r ochr oherwydd eiddo preifat a chae gwag sy'n destun cais cynllunio o dan gyfeirnod cynllunio FPL /2018/57 ar gyfer 46 o anheddau. Bydd y ffens ddiogelwch arfaethedig yn cael ei hadeiladu fel palis pren.

Mae unigolion wedi bod yn fandaleiddio a thorri i mewn i'r hen ysgol a gaewyd yn ddiweddar a phwrpas y ffens felly yw sicrhau bod y safle'n cael ei ddiogelu rhag fandaliaeth bellach. Yn ddiweddar, rhoddyd caniatâd cynllunio i ddymchwel yr ysgol dan gyfeirnod cynllunio DEM/2019/14. Gan fod caniatâd wedi'i roi ar gyfer y gwaith dymchwel, gall y datblygwr godi'r ffensys diogelwch hyn o dan hawliau datblygu a ganiateir tra bod yr ysgol yn cael ei dymchwel. Fodd bynnag, unwaith y bydd yr ysgol wedi'i dymchwel, bydd yn rhaid tynnu'r ffensys. Felly cyflwynir y cais hwn am ddefnydd dros dro fel y gall y ffensys aros yn eu lle ar ôl i'r ysgol gael ei dymchwel er mwyn diogelu'r safle. Cafwyd ar ddeall y bydd cais cynllunio newydd yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol agos i ddatblygu'r safle. Unwaith ac os caniateir y cais hwn, caniateir y ffensys hyn unwaith eto tra bod gwaith yn cael ei wneud ar y safle.

Gan fod y cais hwn ar gyfer defnydd dros dro yn unig i ddiogelu'r safle rhag fandaliaeth bellach, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fwynderau cyfagos. Dim ond am 12 mis y bydd y caniatâd cynllunio hwn mewn grym.

Nid ystyrir 'chwaith y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau gyda sylwadau yn yr adran hon.

### **Casgliad**

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

### **Argymhelliad**

**(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 - A-01-01
- Cynllun Diogelwch Safle - A-01-04
- Atodiad 05

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

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

Rhif y Cais: FPL/2019/234

Ymgeisydd: Mr & Mrs Ashworth

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer diwygio'r mynedfa bresennol i gerbydau (wedi ei ganiatau gynt dan caniatad cynllunio rhif 15C48K/FR) ynghyd a estyniad i'r cwrtil (ôl weithredol) yn / Full application for amendments to the existing vehicular access (previously approved under planning permission reference 15C48K/FR) together with an extension to the curtilage (retrospective) at

**Lleoliad:** Cae Eithin, Malltraeth



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol (Cynghorydd Peter Rogers) ar y sail fod y tystysgrif perchnogaeth (Tystysgrif A) a gyflwynwyd gyda'r cais yn anghywir.

### Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i ddiwygio'r fynedfa bresennol i gerbydau (a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd Cynllunio rhif 15C48K/FR) ynghyd ag ymestyn y cwrtil (ôl-weithredol) yn Cae Eithin, Malltraeth.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn rhannol 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 diogelwch priffyrdd a risg llifogydd.

## 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 AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)  
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Awdurdod Glo / Coal Authority	Nid yw safle'r cais yn disgyn o fewn yr Ardal Datblygiad Risg Uchel diffiniedig.
Cynghorydd Bryan Owen	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Bodorgan Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell caniatad amodol.
Cynghorydd Peter Rogers	Yn gofyn fod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad ar y sail fod y tystysgrif perchnogaeth (Tystysgrif A) a gyflwynir gyda'r cais yn anghywir.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymhell plannu coed brodorol ar yr eiddo er budd bioamrywiaeth.

Rhodddwyd cyhoedduswydd 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 02/10/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 2 llythyr wedi dod i law ac mae'r prif bwyntiau a godwyd ynddynt yn cael eu crynhoi isod:

- Sylwadau ynghylch perchnogaeth tir ac yn cwestiynu cywirdeb y cynlluniau a gyflwynwyd mewn perthynas â lleoliad y ffiniau.
- Pryder bod y dystysgrif berchnogaeth anghywir (Tystysgrif A) wedi cael ei chyflwyno gyda'r cais.
- Ers adeiladu'r ffordd fynediad newydd, mae llifogydd rheolaidd wedi effeithio ar y fynedfa bresennol, tir cyfagos a'r briffordd yn ystod misoedd y gaeaf.
- Pryder y byddai lledu'r fynedfa yn arwain at lifogydd pellach.
- Mae'r datblygiad y tu allan i amlen ddatblygu'r pentref a deillir bod cynnig i greu ffordd fynedfa i'r dwyrain o'r clawdd wedi cael ei wrthod gan yr Adran Gynllunio gan y byddai tu allan i amlen ddatblygu'r pentref, a bod yr adran briffyrdd wedi gwrthod caniatáu agoriad newydd i'r ffordd gyhoeddus yn y man hwn hefyd.

Rhodddwyd sylw dyledus i'r materion a godwyd uchod a rhoddir sylw pellach iddynt o dan adran prif ystyriaethau cynllunio'r adroddiad hwn. Fodd bynnag, cadarnheir nad oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw gofnod bod cais am ffordd fynediad/mynedfa wedi cael ei wrthod ar y safle.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

15C48 – Codi 10 ty cyntaf ar gaeau O.S 8694 & 9090, Pen Parc, Malltraeth – Gwrthod 08/01/1990

15C48A - Codi 10 ty cyntaf ar gaeau O.S 8694 & 9090, Pen Parc, Malltraeth – Gwrthod 20/08/1990

15C48F - Cais amlinellol ar gyfer godi 24 o anheddau, yn cynnwys 13 o dai ar wahan ag 11 o dai afforddiadwy, ynghyd a chreu ac addasu mynedfa newydd i gerbyau a chreu mynedfa newydd i gerddwyr ar dir rhwng David St a Viaduct Road, Malltraeth – Gwrthod 06/07/2005

15C48G – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigianol ar dir yn Pen Parc, Malltraeth – Gwrthod 18/06/2007

15C48H – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir ger Pen Parc, Malltraeth – Caniatau 07/02/2012

15C48J/FR/DA - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ynghyd a creu fynedfa i gerbydau ar dir ger - Pen Parc, Malltraeth – Caniatau 17/03/2015

15C48K/FR - Cais llawn ar gyfer creu mynedfa a dreif newydd i geir ynt - Pen Parc, Malltraeth - Caniatau 25/06/2015

15C48L/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio 15C48J/FR/DA er mwyn gosod paneli solar ar y tô ar dir ger - Pen Parc, Malltraeth - Caniatau 23/12/2015

VAR/2019/14 - 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 ganiatâd 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 Cae Eithin, Malltraeth - Caniatau 04/09/2019

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

#### **Ymestyn y Cwrttil (ôl-weithredol)**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth ac mae'n ceisio caniatâd cynllunio ôl-weithredol i ymestyn cwrttil yr annedd cysylltiedig y rhodddwyd caniatâd cynllunio amlinellol iddo yn wreiddiol yn 2012 ac, yn dilyn hynny, cymeradwywyd y materion a gadwyd yn ôl ym mis Mawrth 2015. Ym mis Medi eleni, cymeradwywyd cais pellach i amrywio amodau'r caniatâd amlinellol a'r materion a gadwyd yn ôl mewn perthynas â nifer o newidiadau o ran lleoliad a dyluniad yr annedd a'r garej a ganiatawyd yn flaenorol, ynghyd â chodi wal berimedr i amddiffyn rhag llifogydd.

Mae'r cwrttil wedi cael ei ymestyn i'r Gogledd a'r Gogledd Ddwyrain o'r cwrttil presennol, ac mae rhan ohono tu mewn i ffin ddatblygu Malltraeth.

Mae Polisi PCYFF1 y CDLI ar y Cyd yn datgan y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau Cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.



Mae Polisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n rhaid i gynigion ddangos eu bod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y Cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle a bydd disgwyl i gynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol yn y polisi, os ydynt yn berthnasol.

Mae Polisi PCYFF4 yn ymwneud â dylunio a thirweddu ac mae'n nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas.

Fel y nodwyd uchod, mae'r cais, lle mae'n ymwneud ag ymestyn y cwrtil, yn cael ei gyflwyno fel cais ôl-weithredol yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth ac o ganlyniad mae'n ddatblygiad anawdurdodedig.

Mae paragraff 14.2.3 o Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru (Diwygiad 2 – Mai 2017) yn datgan, wrth ystyried camau gorfodi, dylai'r ACLI ystyried yn fwy na dim a fyddai'r datblygiad anawdurdodedig yn cael effaith annerbyniol ar amwynder y cyhoedd neu ar y defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n werth eu diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodi fod yn gymesur â'r effeithiau cynllunio a achosir gan y datblygiad anawdurdodedig; fel arfer nid yw'n briodol cymryd camau gorfodi ffurfiol mewn achos o dorri mân reolau neu fater technegol nad yw'n amharu ar amwynder y cyhoedd. Dylid sicrhau mai'r bwriad yw cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig, nid cosbi'r person(au) sy'n cyflawni'r gweithrediad neu'r defnydd. Ni ddylid cymryd camau gorfodi ychwaith dim ond er mwyn unioni datblygiad na ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer ond sy'n dderbyniol fel arall.

Yn yr achos hwn, nid ystyrir bod ymestyn y cwrtil preswyl yn achosi effaith annerbyniol ar gymeriad nac edrychiad yr ardal nac ar amwynderau preswylwyr cyfagos ac, o ganlyniad, er bod rhan o'r cwrtil estynedig tu allan i'r ffin ddatblygu, ac ar ôl cymryd canllawiau Llywodraeth Cymru y cyfeirir atynt uchod i ystyriaeth, ystyrir bod y cynnig fel arall yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF3 a PCYFF4 y CDLI ar y Cyd ac nid yw'n cael effaith annerbyniol ar amwynder y cyhoedd nac ar y defnydd presennol o dir fel y gellid cyfiawnhau cymryd camau gorfodaeth neu wrthod y cais er bydd y cyhoedd.

### **Newidiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau**

Mae'r cais hefyd yn cynnwys newidiadau i'r fynedfa bresennol. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ym mis Mehefin 2015 i adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a ffordd fynediad i wasanaethu Cae Eithin o dan ganiatâd cynllunio rhif 15C48K/FR. Mae'r caniatâd wedi cael ei weithredu ac felly mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli.

Er bod y lôn fynediad wedi cael ei hadeiladu, oherwydd anghydfod parhaus sydd heb ei ddatrys ynghylch perchnogaeth tir/ffiniau, ni chwblhawyd y fynedfa.

Mae hyn wedi arwain at dorri amodau'r caniatâd gwreiddiol sydd yn gwahardd defnyddio'r fynedfa cyn iddi gael ei chwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, ac o ganlyniad nid yw'r ymgeiswyr wedi gallu defnyddio'r fynedfa na'r annedd ers mis Awst 2018.

Felly, mewn ymdrech i sefydlu mynedfa y gellir ei ddefnyddio ar gyfer yr eiddo, cyflwynir y cais i newid y fynedfa a gymeradwywyd er mwyn ei lleoli ychydig ymhellach oddi wrth y ffin y mae dadlau yn eich chylch.

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol ar y sail bod y dystysgrif perchnogaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn anghywir.

Cyflwynwyd Tystysgrif A gyda'r cais sydd yn datgan nad oedd unrhyw un ac eithrio'r ymgeisydd yn berchen ar unrhyw ran o'r tir neu adeilad y mae'r cais yn ymwneud ag o yn ystod y 21 niwrnod cyn dyddiad y cais.

Er bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod yr anghydfod sy'n mynd rhagddo ynghylch perchnogaeth tir/ffiniau, mae'r egwyddor bod materion o'r fath yn fuddiannau personol, tu allan i'r system gynllunio, wedi hen sefydlu. Mae safle'r cais a amlinellir mewn coch yn seiliedig ar gopi swyddogol o gynllun teitl Cofrestra Dir EM sy'n dangos, heb ragfarn i ganlyniad yr anghydfod, nad oes unrhyw ran o'r tir y mae a wnelo'r cais ag o ym mherchnogaeth 3ydd parti, fyddai'n golygu bod rhaid cyflwyno Tystysgrif B yn yr achos hwn.

O ganlyniad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael, a chan na chafwyd datrysiad na dyfarniad mewn perthynas â'r anghydfod, bod y cais wedi'i wneud yn briodol.

Gan fod hwn yn gais i wneud newidiadau i fynedfa a gymeradwywyd yn flaenorol sydd wedi cael ei weithredu, mae'n rhaid ei ystyried dan yr un polisïau ag y cyfeiriwyd atynt uchod, yn ogystal ag ystyriaethau priffyrdd neu unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae'r cais yn golygu ail-leoli'r fynedfa rhyw 6m i'r Gogledd Ddwyrain o'r lleoliad a gymeradwywyd, ynghyd â darn byr o lôn fynediad ar dro sy'n cysylltu gyda'r lôn fynediad bresennol ac, yn ogystal, bydd coed a llwyni'n cael eu plannu i wella bioamrywiaeth.

Ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ynghylch y cais ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig, gydag amodau.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2 ac mae pryderon am lifogydd lleol ar dir ger y datblygiad wedi cael eu codi mewn sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais. Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynghylch y cais hefyd a chawsant gopi wedi'i olygu o'r sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais. Mae CNC yn cydnabod bod risg posib o lifogydd ond nid ydynt yn gwrthwynebu'r cynnig ac nid oes angen mesurau lliniaru ar gyfer llifogydd. Maent wedi cadarnhau hefyd nad oes ganddynt unrhyw gofnod o lifogydd yn effeithio ar y fynedfa / y briffordd yn y lleoliad hwn. Rhoddwyd copi wedi'i olygu o'r sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais i'r adran briffyrdd hefyd a chafwyd cadarnhad ganddynt fod y rhan hon o'r briffordd yn tueddu i gael ei heffeithio gan lifogydd o bryd i'w gilydd mewn tywydd gwlyb iawn neu pan fydd llanw uchel, ond yn gyffredinol mae'r dŵr yn tueddu i sychu yn gyflym. O ganlyniad, nid oes tystiolaeth i awgrymu y gellir priodoli'r llifogydd lleol y cyfeiriwyd atynt i'r datblygiad sy'n bodoli'n barod ac nid ystyrir y byddai'r newidiadau y gofynnir amdanynt fel rhan o'r cais hwn yn debygol o waethygu'r sefyllfa i unrhyw raddau arwyddocaol.

O ganlyniad, ystyrir bod lleoliad a dyluniad y fynedfa ddiwygiedig arfaethedig yn dderbyniol a'i bod yn cydymffurfio â'r polisïau y cyfeiriwyd atynt uchod ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal, diogelwch y briffordd, amwynderau eiddo cyfagos nac yn arwain at fwy o risg o lifogydd.

### **Casgliad**

Am y rhesymau a nodi'r uchod, ystyrir bod y cynnig 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 raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd rhif 2250a:19:4a 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.

**(03) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 215 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.**

Rheswm: 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.

**(04) 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 cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.**

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

**(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: 2250a:19:1a
- Cynllun Safle Arfaethedig: 2250a:19:5b
- Cynllun Mynediad Priffydd Arfaethedig: 2250a:19:4a

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

Er Gwybodaeth

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Pennaeth Gwasaneth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Briffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu'r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.

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

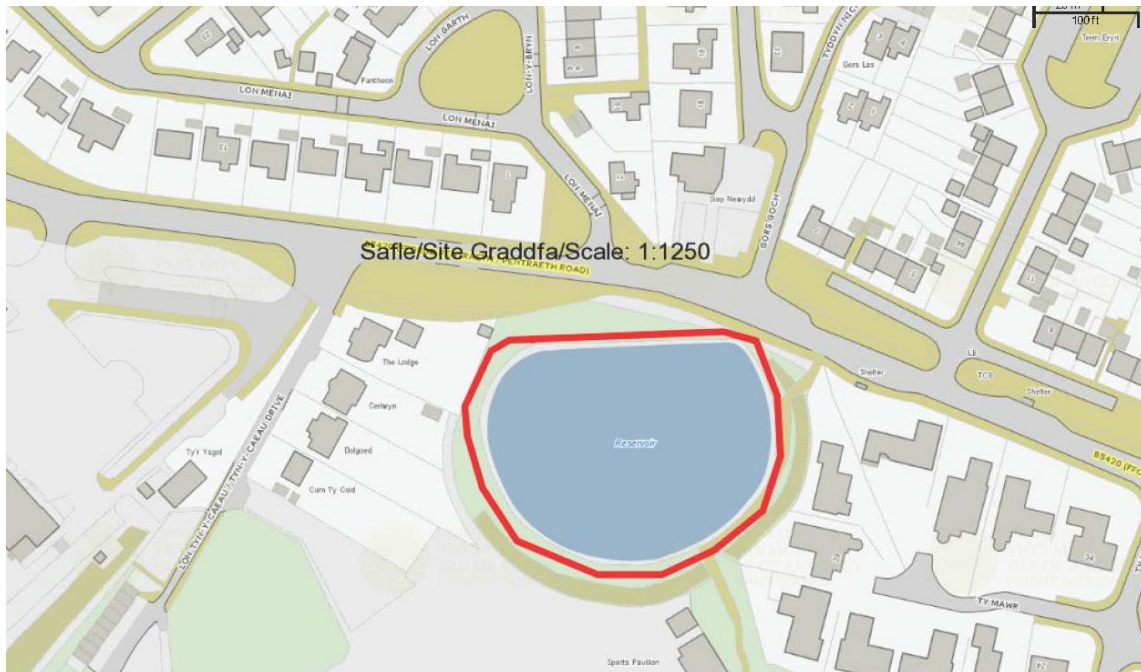
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: TPO/2019/17

Ymgeisydd: Mr. Huw Percy

**Bwriad:** Cais i wneud gwaith ar 1 goeden a cwmpo pump coeden sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Application for works to 1 tree and the felling of 5 trees protected by a Tree Preservation Order at

**Lleoliad:** Cronfa Dwr, Porthaethwy/ Menai Bridge Reservoir



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Edward Henderson)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r safle yn cael ei reoli gan Adain Eiddo y Cyngor ac mae'n berchen i'r Awdurdod Lleol.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r coed yn destun Gorchymyn Diogelu Coed o'r enw 'Old Reservoir' Menai Bridge, Ynys Môn' a wnaed ym 1988 ac sydd wedi'i lleoli oddi ar Ffordd Pentraeth. Gorchymyn coetir yw hwn sy'n cwmpasu'r hen Gronfa Ddŵr gyda chymysgedd o rywogaethau coed (e.e. onnen, sycamorwydden, ceirios, bedwen, helygen a palalwylen). (Defnyddir dynodiad gorchymyn coetir ar gyfer rhannau o goetiroedd lle mae ailgoedwigo naturiol yn digwydd er mwyn amnewid coed marw neu goed sydd wedi eu symud a lle nad oes dim dyletswydd i ail blannu rhai yn eu lle).

Mae'r coed sy'n destun y cais wedi eu lleoli ar dir sy'n rhan o arglawdd dwyreiniol y gronfa ddŵr, wedi'i lleoli oddi ar Ffordd Pentraeth ym Mhorthaethwy. Mae'r safle ar lethr i lawr i gefn yr annedd yn Nhŷ Mawr

gyda'r holl goed sy'n destun y cais wedi eu lleoli rhwng cefn rhif 30 Tŷ Mawr a'r llwybr cyhoeddus sy'n arwain heibio'r maes criced i'r fynwent. Mae'r coed ynn uwchben gardd gefn rhif 30 Tŷ Mawr.

Argymhellir fod angen torri 5 o goed i lawr (pedair onnen ac un coeden geirios) ac argymhellir bod canghennau gwaelod un goeden sycamorwydden yn cael eu torri (*crown lifting*) i ffwrdd o'r PRow.

T7 a T8 Onnen: eu torri i lawr oherwydd clefyd coed ynn (ash dieback)  
T10 a T12 Onnen: eu torri i lawr oherwydd eu cyflwr  
T14 Ceirios: ei thorri i lawr oherwydd ei chyflwr (bacterial canker) a'i ffurf  
T13 Sycamorwydden: torri'r canghennau gwaelod dros lwybr cyhoeddus

### **Mater(ion) Allweddol**

Y prif fater yw'r effaith debygol a gaiff y gwaith y bwriedir ei wneud ar amwynderau cyhoeddus ac a ellir ei gyfiawnhau, gan ystyried y rhesymau a gyflwynwyd er mwyn eu cefnogi.

### **Polisiau**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

#### **Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 10: Gorchmynion Cadw Coed (1997)**

#### **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Dim sylwadau
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Mae rhybudd wedi ei osod ar y safle a bydd yn dod i ben ar 9 Rhagfyr. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn, doedd dim sylwadau wedi dod i law.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

39LPA587/CC - Cais i farbro coed wedi ei diogelu gan orchymun coed ger/ Application to lop trees protected by a tree preservation order near Cronfa Dwr Porthaethwy/Menai Bridge Reservoir, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatau / Permitted 11/07/1990

39LPA611/CC - Torri 34 o goed sydd gyda Gorchymyn Diogelu Coed arnynt yn / Felling of 34 trees covered by a Tree Preservation Order at Cronfa Dwr, Porthaethwy/Menai Bridge Reservoir, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatau / Permitted 04/09/1991

39LPA587A/CC - Cais i farbro naw coeden wedi ei ddiogelu dan Orchymun Diogelu Coed yn/Application for the lopping of nine trees protected by a Tree Preservation Order at Cronfa Dwr Porthaethwy/Menai Bridge Reservoir, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatau / Permitted 07/11/2002

39LPA1012/TPO/CC - Tree Preservation Order - Cais i dorri 1 coeden onnen, gostwng uchder 1 coeden onnen ynghyd a gwaith i 1 coeden sycamorwydden sydd wedi eu diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Application to remove 1 ash tree, reduce 1 ash tree and works to 1 sycamore tree which are protected by a TPO - Old Reservoir, Menai Bridge - Caniatau / Permitted 01/04/2015

39LPA1026/TPO/CC - ais am waith i goed sydd wedi eu diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Application for works to fell trees which are protected by a Tree Preservation Order at Cronfa Dwr Porthaethwy/Menai Bridge Reservoir, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatáu / Permitted 07/07/2016

39LPA1036/CC Cais llawn i gael gwared ar y ffens bresennol, codi ffens newydd diogelwch 2.1m o uchder ynghyd a torri a cario allan gwaith i goed sydd wedi ei ddiogelu gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Full application to remove the existing fence, erection of a new 2.1m high security fence together with felling and works to trees protected by a Tree Preservation Order at Cronfa Dwr Porthaethwy/Menai Bridge Reservoir, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatáu / Permitted 15/06/2017

39LPA1036A/DIS/CC - Cais i ryddhau amod (03) (mesurau osgoi rhesymol ar gyfer Madfallod Cribog) o ganiatâd cynllunio 39LPA1036/CC yn / Application to discharge condition (03) (scheme for reasonable avoidance measures for Great Crested Newts) of planning permission 39LPA1036/CC at Cronfa Dwr Porthaethwy/Menai Bridge Reservoir, Porthaethwy/Menai Bridge Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged 27/03/2018

TPO/2019/16 - Cais i wneud gwaith ar goed sydd wedi ei warchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Application for works to trees protected by a Tree Preservation Order at Cronfa Dwr Porthaethwy/Menai Bridge Reservoir, Porthaethwy/Menai Bridge - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 08/10/2019

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Roedd cais a dynnwyd yn ôl ar gyfer y safle hwn (TPO/2019/16) yn cynnwys adroddiad coedyddiaeth o 2018 a nododd y dylid torri T10, T12 s T14 i lawr oherwydd eu ffurf a'u cyflwr. Gan i gynllun yr adroddiad gam-nodi nifer o'r coed, tynnwyd y cais yn ôl. Yn y cyfamser, mae'r cynllun wedi cael ei gywiro ac er nad yw'r adroddiad bellach yn ffurfio rhan o'r cais, mae'r rheswm dros dorri nifer o'r coed i lawr yn parhau i fod yn ddilys. Yn ogystal, mae nifer o goed â symptomau clefyd coed ynn (ash dieback) ac mae hyn wedi cael ei ychwanegu at y cais. (Mae Clefyd Coed Ynn bellach wedi lledaenu ar hyd a lled Ynys Môn – rhagwelir y bydd yn effeithio ar ac yn lladd hyd at 95% o goed ynn).

Mae'r coed o amgylch y gronfa ddŵr i'w gweld o Ffordd Pentraeth sy'n darparu cefndir i stad Tŷ Gwyn a welir wrth ddod o gyfeiriad Porthaethwy. Maent yn amgylchynu'r llwybr cyhoeddus, ac yn gwella'r llwybr cyswllt coediog sy'n cysylltu'r rhan hon o Borthaethwy a'r fynwent a'r A5 islaw. Mae'r coed yn cael eu rheoli gan yr adran Eiddo sy'n sicrhau diogelwch cerddwyr ar y llwybr ac eiddo Tŷ Mawr drwy sicrhau adroddiadau diogelwch allanol cyfnodol ar gyfer y safle.

Mae'r coed ynn i'w gweld uwchben canghennau'r coed cyfagos. Bydd torri'r coed yn cael effaith fechan ar amwynderau'r cyhoedd. Mae'r goeden geirios yn goeden fach a mân-waith yn unig sy'n gysylltiedig â thorri canghennau'r sycamorwydden. Ychydig iawn o effaith gaiff y gwaith hwn.

Rhaid i'r holl waith gael ei gyflawni i'r Safon Brydeinig gywir ar gyfer gwaith coed. Does dim angen plannu coed newydd yn eu lle oherwydd dynodiad y coetir.

### **Casgliad**

Ystyrir bod modd cyfiawnhau'r mân effeithiau andwyol ar amwynderau oherwydd y rhesymau a roddir dros wneud y gwaith h.y. cyflwr y coed a phresenoldeb clefyd coed ynn (ash dieback).

### **Argymhelliad**

#### **(01) Bydd y gwaith arfaethedig yn cael ei wneud i Safon Brydeinig 3998:2010 – Gwaith ar Goed – Argymhellion**

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

Rhif y Cais: FPL/2019/204

Ymgeisydd: Mr Dylan Davies

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi 27 o dai forddiadwy ynghyd a creu mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig ar dir ger / Full application for the erection of 27 affordable dwellings together with the creation of a new access and associated works at

**Lleoliad:** Ponc y Rhedyn, Benllech



### **Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

### **Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ieuan Williams.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Cyflwynir y cais ar gyfer adeiladu 27 annedd fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa newydd a datblygiadau cysylltiedig. Ceir mynediad i safle'r cais o Lôn Pant y Cydyn, drwy stad breswyl Pant y Briallu.

Mae safle'r cais tua 0.8 hecтар ac mae'n safle tir glas ar hyn o bryd. Mae'r tir wedi'i leoli yn union ger ffin anheddiad Benllech fel y'i nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC).

Ceir mynediad i'r safle o'r gogledd orllewin. Bydd ffordd arfaethedig y stad yn mynd i gyfeiriad y de wedyn. Bydd y tai annedd arfaethedig wedi eu lleoli ar draws y safle a byddant yn amrywio o unedau 2 a 3 ystafell wely. Mae mwyafrif y tai yn dai pâr tra bod 2 ohonynt yn unedau sengl. Bydd yr holl unedau â lle



parcio dynodedig a manau amwynder preifat. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, bydd 825 metr sgwâr o dir amwynder yn cael ei ddynodi i'r dwyrain o'r safle.

Mae safle'r cais wedi'i amgylchynu gan eiddo preswyl i'r gorllewin, y de a'r dwyrain. Mae tir amaethyddol wedi'i leoli i'r gogledd. Mae topograffi y tir yn gyffredinol yn codi o'r gogledd i'r de. Mae safle'r cais wedi'i amgylchynu gan wrychoedd yn bennaf. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd rhan deheuol safle'r cais.

### **Mater(ion) Allweddol**

A oes modd cyfiawnhau'r cais yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

### **Polisïau**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad  
 Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio  
 Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol  
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
 Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon  
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
 Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr  
 Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol  
 Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol  
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd  
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

#### **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Pryderon am y datblygiad, diogelwch y briffordd a'r system garthffosiaeth.
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell rhoi caniatâd amodol. Mae hefyd angen swm cynhaliaeth fel rhan o'r cytundeb cyfreithiol a hynny am £10,000 tuag at welliannau i'r Llwybrau Teithio Actif.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad y bwriedir i ddŵr budr lifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim gwrthwynebiad. Mae'r datblygwr wedi cyflwyno Asesiad Canlyniad Llifogydd (FCA)

	ynghyd â chynllun draenio dangosol sy'n dangos bod modd datblygu'r safle mewn modd diogel o ystyried y risg o lifogydd o ffynonellau lleol (dŵr wyneb a chwrs dŵr arferol)
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd amodol
Head of Service (Housing)	Mae galw am yr unedau fforddiadwy sy'n cael eu hargymell, rhywbeth a gadarnhawyd mewn arolwg o'r angen am dai.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Môn wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad ariannol yn yr achos hwn.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Wedi cyflwyno sylwadau cyffredinol mewn perthynas â pholisïau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC).
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatâd Amodol
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatâd Amodol
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatâd Amodol
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim Gwrthwynebiad

Mae'r cais wedi cael ei hysbysebu drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos yn eu hysbysu am y datblygiad. Gosodwyd rhybudd yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 20/11/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 20 o sylwadau wedi eu derbyn yn yr adran. Mae'r pwyntiau a godwyd wedi'u crynhoi isod:

- Pryderon o ran llifogydd a draenio.
- Pryderon o ran ecoleg.
- Pryderon mewn perthynas â'r fynedfa arfaethedig a diogelwch y briffordd.
- Bydd cyfnod adeiladu'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos a defnyddwyr y ffordd.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn rhoi mwy o bwysau ar yr isadeiledd presennol gan gynnwys yr ysgol leol.
- Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r tai cyfagos presennol
- Dim angen am yr unedau fforddiadwy arfaethedig.
- Pryderon mewn perthynas â'r ffaith mai ychydig o le sydd i blant chwarae.

Dyma ymateb yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r pwyntiau a godwyd:

- Cyflwynwyd Asesiad Canlyniad Llifogydd a chynllun draenio dangosol fel rhan o'r cais. Mae'r adran ddraenio, Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad.
- Mae Gwerthusiad Ecolegol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae Ecolegydd yr Awdurdod ynghyd â Chyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau.
- Mae Datganiad Trafnidiaeth wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau.
- Bydd amodau'n cael eu gosod fel rhan o'r cais i liniaru a lleihau niwsans i eiddo cyfagos a defnyddwyr y ffordd yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Mae'r effaith ar yr isadeiledd presennol gan gynnwys yr ysgol leol wedi cael ei asesu fel rhan o'r cais. Ymhelaethir ar hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Mae'r effaith ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos wedi'i asesu fel rhan o'r cais. Ymhelaethir ar hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod angen am y nifer o unedau fforddiadwy sy'n cael eu hargymell.
- Darperir llecyn agored fel rhan o'r cais. Bydd asesiad llawn yn cael ei ymgymryd ag ef o fewn yr adroddiad.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/39 – Barn sgrinio ar gyfer codi 27 annedd fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig ym Mhonc y Rhedyn, Benllech – Dim angen EIA

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli yn union ger ffin datblygu Benllech. O ran yr egwyddor o godi tai, ystyrir y ffin datblygu o dan bolisi TAI 16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Yn unol â'r Polisi hwn, byddai'n rhaid i'r holl unedau fod yn dai fforddiadwy er mwyn bodloni angen lleol sydd wedi'i ddiffinio. Nodir yn y polisi:

“Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.”

Mae safle'r cais wedi'i leoli tuag at ran orllewinol ffin datblygu Benllech. Mae yna agoriad o fath yn y rhan hon o'r ffin ddatblygu. Mae safle'r cais yn cynnwys y rhan fwyaf o'r agoriad ac o ganlyniad fe'i ystyrir yn estyniad rhesymol i'r anheddiad. Nid ystyrir y bydd y safle yn ymyrryd neu'n ymwithio ymhellach mewn mwy modd annerbyniol i'r cefn gwlad na'r datblygiadau sy'n bodoli eisoes. Mae safle'r cais yn cael ei ystyried fel un sy'n gymesur â maint anheddiad Benllech, a ystyrir yn Ganolfan Wasanaeth Lleol o fewn y CDLIC, sef yr ail haen uchaf o ran categori anheddiad yn Ynys Môn.

Mae Polisi TAI 16 hefyd yn nodi, os oes angen lleol wedi'i brofi, ac fel eithriad i'r polisiâu tai arferol, y gall cynlluniau ar gyfer tai fforddiadwy 100% fod yn addas ar safle ar yr amod nad oes modd i'r unedau gael eu darparu mewn modd rhesymol o fewn amserlen rhesymol ar safle marchnad y tu mewn i ffin datblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Rhaid sicrhau bod yr holl unedau yn fforddiadwy a bod angen lleol amdanynt.

O ran bodloni 'angen lleol', mae'r un diffiniad yn berthnasol â'r diffiniad a nodir ar gyfer yr uned fforddiadwy arfaethedig a leolir o fewn y ffin. Mae'r diffiniad o ran pwy all fyw yn yr unedau hyn felly yn benodol iawn. Tra nodir yn yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio y bydd yr holl unedau yn cael eu rheoli gan Gymdeithas Tai Clwyd Alun, mae wedi'i gadarnhau gan y Gwasanaeth Tai bod angen ar gyfer yr unedau arfaethedig. Mae'r asesiad yn cynnwys Arolwg Anghenion Tai ac ystyriaeth o geisiadau cynllunio eraill sydd heb eu penderfynu, yn cynnwys y cais am 29 annedd fforddiadwy yn Stad Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod angen yr unedau fforddiadwy sy'n cael eu cynnig ar y ddau safle lle cyflwynir cais am ganiatâd.

Mae'r cais felly'n briodol o ran y ffaith bod yr holl unedau arfaethedig ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin yn rhai fforddiadwy. Mae hefyd angen sefydlu bod gwir angen am yr unedau hyn ac na ellir bodloni'r angen hwn o fewn ffin Benllech fel y'i nodwyd ym Mholisi TAI 16. Os nad yw'r angen am yr unedau hyn wedi ei gyfiawnhau mewn modd addas, byddai'r cais, o ran yr unedau wedi eu lleoli y tu allan i'r ffin datblygu, yn tynnu'n groes i'r CDLI gan y byddai'n darparu tai newydd yn y cefn gwlad heb gyfiawnhad perthnasol.

O ganlyniad, mae Polisi TAI16 yn nodi'r angen i ddangos nad oes modd darparu tai fforddiadwy, er mwyn bodloni angen lleol, mewn modd rhesymol ac o fewn amserlen resymol ar safle marchnad o fewn y ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy.

Mae'r ymgeisydd ynghyd â'r adeiniau polisi, tai ac eiddo wedi darparu sylwadau o ran a ellir darparu tai fforddiadwy mewn modd rhesymol o fewn amserlen resymol ar safle marchnad o fewn y ffin datblygu.

Ystyrir hefyd na fydd y safle tai dynodedig (T32) o fewn ffin datblygu Benllech yn cael ei ddarparu o fewn amserlen resymol. Yn ogystal, ystyrir nad yw'r Capasiti Trefol wedi adnabod cyfleoedd datblygu arwyddocaol o fewn ffin anheddiad Benllech. Mae'r asiant hefyd wedi darparu gwybodaeth yn cadarnhau nad oes unrhyw dai ym Menllech y gellid eu hystyried fel rhai pris fforddiadwy. Mae'r Adran Dai hefyd wedi cadarnhau'r pwynt hwn.

Ystyrir mai cyfleoedd cyfyngedig yn unig sy'n bodoli i fodloni unrhyw angen sy'n cael ei adnabod o fewn y setliad o fewn amserlen resymol. O ganlyniad i'r dystiolaeth hon a'r diffyg unedau fforddiadwy sydd wedi cael eu darparu'n flaenorol yn yr anheddiad, mae'r adran Bolisi o'r farn y bydd y safle eithriad yn helpu i fodloni angen sydd wedi'i adnabod.

O ran dichonoldeb y safle a'r gallu i'w gyflawni, ystyrir bod y safle ar restr 'Wrth gefn a Phosibl' o Gynllun Cyflawni Rhaglen y Cyngor (PDP). Nodir ymhellach fod y safle wedi'i ddewis fel Prosiect Tai Arloesol gyda'r angen i ddechrau'n ffisegol ar y gwaith yn y flwyddyn ariannol newydd 2020/21. Ystyrir felly bod elfen uchel o sicrwydd y bydd y safle hwn yn cael ei ddatblygu o fewn amserlen resymol a bod ei ddichonoldeb wedi cael ei ystyried.

### **Polisi TAI 8 – Cymysgedd Priodol o Dai**

Nodir y bydd 18 o'r unedau yn unedau 2 ystafell wely ac y bydd y 9 uned arall yn rhai 3 ystafell wely. Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Priodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu tuag at wella'r cydbwysedd tai ac yn bodloni'r anghenion sydd wedi eu hadnabod ar gyfer y gymuned gyfan.

Rhoddir ystyriaeth i'r Aseiad Marchnad Tai Lleol (LHMA), Cofrestr Dai'r Cyngor a'r Gofrestr Tai Teg er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran eu math a'u deiliadaeth arfaethedig ar safleoedd datblygu er mwyn rhoi sylw i unrhyw anghydbwysedd sydd wedi'i adnabod yn y farchnad dai leol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod y cymysgedd o dai sy'n cael ei argymhell yn dderbyniol.

### **Polisi PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig**

Gan fod y cais yn un am ddatblygiad tai ar raddfa fawr (a ddiffinnir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy fel 5 neu fwy o unedau) ar hap-safle annisgwyl, mae angen Aseiad Effaith ar y Gymraeg yn unol â pholisi PS1 o'r CDLIC. Nodir fod aseiad o'r fath wedi'i gyflwyno gyda'r cais a'i fod yn dod i'r casgliad y byddai'r effaith ar yr Iaith Gymraeg yn gymharol isel.

### **Polisi ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd**

Gan fod hwn yn ddatblygiad o 27 o anheddau mae Polisi ISA 5 yn berthnasol, sy'n nodi y: "Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na allai llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth."

Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod, mewn rhai amgylchiadau, na fydd darpariaeth ar y safle yn addas. Mewn achosion o'r fath, bydd y Cyngor yn negydu ymrwymiad cynllunio o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae'r ddyletswydd hon yn galluogi datblygwyr i wneud cyfraniad tuag at le chwarae addas oddi ar y safle yn lle ei ddarparu'n uniongyrchol ar y safle mewn amgylchiadau lle mae cyfleoedd priodol wedi eu hadnabod ar gyfer darparu lle chwarae newydd.

Mae ardal amwynder 825 metr sgwâr yn cael ei chynnig fel rhan o'r cais. Er bod y man agored ar y safle yn llai na'r ardal sy'n angenrheidiol, yn wyneb canllawiau a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, ystyrir

bod hefyd angen swm o £9,830.82 ar gyfer y ddarpariaeth o Lecyn Chwarae Anffurfiol i Blant ynghyd â swm o £4,991.89 tuag at le chwarae ag offer i blant. Mae hyn yn gwneud cyfanswm o £14,822.71.

### **Polisi Isadeiledd**

Mae Polisi ISA1 yn dweud bod angen capasiti digonol o ran isadeiledd ac oni fedr gwasanaeth neu gwmni ddarparu hyn, rhaid iddo gael ei ariannu gan y cais. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i gapasiti ysgolion lleol i allu cynnig lle i nifer y plant a fydd, fe ragwelir, yn byw ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Mae effaith cronus datblygiadau eraill yn nalgylch yr ysgolion hefyd yn cael ei ystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad tuag at addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Môn wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad ariannol tuag at hyn yn yr achos hwn.

### **Cymeriad yr ardal:**

Un o'r ystyriaethau sylfaenol yw a yw'r datblygiad preswyl yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i gynllun ac a oes modd iddo gydymffurfio â darpariaethau'r CDLIC ac a oes yna unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r ystyriaethau sylfaenol wrth gynorthwyo'r cais o'r safbwynt hwn.

Mae'r datblygiad wedi'i leoli ger anheddiad cyfagos Benllech. Yn y cyd-destun hwn, mae sicrhau'r dyluniad a'r edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau wedi eu lleoli yn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr o wahanol ddyluniadau.

Mae'r anheddau arfaethedig yn cael eu hystyried yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a byddant yn ymdoddi mewn modd derbyniol i'r ardal gyfagos. Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal a bydd yn adlewyrchu patrwm preswyl cymharol ddwys o ddatblygu sy'n bodoli yn yr ardal uniongyrchol.

### **Effaith ar amwynderau'r eiddo cyfagos:**

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynderau'r defnyddwyr tir cyfagos, gael ei ystyried yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r CDLIC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i is-adran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio petai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder trigolion lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Mae ystyriaeth wedi'i roi i edrych drosodd / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfa eiddo preswyl cyfagos. Fel y nodwyd yn flaenorol, bydd safle'r cais yn cael ei wasanaethu o Lôn Pant y Cydyn drwy stad breswyl Pant y Briallu. Mae anheddau eisoes wedi eu lleoli ar hyd ffin gorllewinol a deheuol y safle. Mae anheddau hefyd wedi eu lleoli i'r dwyrain, fodd bynnag mae tir amaethyddol wedi'i leoli rhwng yr unedau hyn a safle'r cais. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, bydd lefel y tir yn cael ei addasu ar hyn y ffin ogleddol a chyfran o ran ddeheuol y safle. Y gwahaniaeth mwyaf o ran lefel yw tua 0.7 metr.

Mae plotiau 1, 16, 17 a 27 i gyd yn ymylu ar y ffin orllewinol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i amwynderau'r anheddau sydd wedi'u lleoli ym Mhont y Briallu a Phonc y Rhedyn.

Mae'r Cynlluniau Canllawiau Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn dweud bod angen pellter o 2.5 metr rhwng yr anheddau a'r ffiniau. Dim ond plot 27 sy'n bellach na hyn tra bo plotiau 1, 16 ac 17 i gyd yn fyr o'r pellter angenrheidiol o 2.5 metr a nodir yn y canllawiau.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) hefyd yn nodi bod angen pellter o 3.5 metr rhwng ochrau anheddau a 9 metr o ddrychiad ochr i ffenestri eilaidd. Does dim ffenestri wedi eu lleoli ar ddrychiadau dwyreiniol plotiau 1, 16, 17 a 27 tra bo gan rai anheddau ar stad Pont y Briallu a Phonc y Rhedyn ffenestri eilaidd sy'n edrych dros safle'r cais.

Mae Plot 1 wedi'i leoli tua 8.6 metr i ffwrdd o'r annedd agosaf, mae plot 16 wedi'i leoli tua 11.6 metr i ffwrdd o'r annedd agosaf, plot 17 wedi'i leoli tua 12.1 metr i ffwrdd o'r annedd agosaf tra bo plot 27 wedi'i leoli tua 7 metr i ffwrdd o'r annedd agosaf. Mae'r pellter rhwng plotiau 1 a 27 o'r annedd bresennol agosaf yn fyr o'r pellter angenrheidiol rhwng y ffenestri ochr ac eiliaidd.

Wrth asesu'r lefelau arfaethedig a'r croestoriadau, nid oes unrhyw newid sylweddol mewn lefelau yn cael eu hargymell. Mae ffens 1.8 metr o uchder hefyd yn cael ei hargymell ar hyd ffin orllewinol safle'r cais, a allai gael ei ddiogelu gan amod.

Er bod ffenestri eilaidd wedi eu lleoli ar lefel llawr cyntaf plotiau 1, 16, 17 a 27; mae'r anheddau wedi eu cyfeirio i ffwrdd o'r anheddau sydd wedi eu lleoli yn rhan orllewinol safle'r cais. Ni ystyrir y bydd y ffenestri hyn yn darparu golygfa glir ac uniongyrchol i ardaloedd amwynder yr eiddo cyfagos fel y gelid cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r anheddau sydd wedi'u gosod ar ran orllewinol y safle wedi'u lleoli o fewn ardal breswyl cymharol ddwys lle mae eisoes ychydig o edrych drosodd.

Fel rhan o'r gwelliannau a wnaed i'r cais, symudwyd plotiau 27 ac 17 tua 1 metr i'r dwyrain i ffwrdd o'r anheddau presennol i'r gorllewin. Er na alluogodd y newidiadau hyn i'r datblygiad arfaethedig gydymffurfio'n llawn ag amodau'r pellteroedd a osodwyd o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol, o ystyried y ffens 1.8 metr ar hyd y ffin gorllewinol a fydd yn lliniaru yn erbyn yr effaith o edrych drosodd a gosodiad lletraws yr unedau arfaethedig, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau'r anheddau sydd wedi'u lleoli i'r gorllewin na deiliaid a fydd yn byw ym mhlotiau 1, 16, 17 a 25 yn y dyfodol.

Mae anheddau presennol hefyd wedi eu lleoli ar hyd ffin deheuol y cais. Rhoddir ystyriaeth ofalus i amwynderau'r anheddau hyn o ganlyniad i'r pellter cymharol agos rhwng yr anheddau. Mae llwybr cyhoeddus hefyd ar hyd y ffin hon â safle'r cais ac unedau preswyl allanol. Fel y nodwyd eisoes bydd lefel y tir yn gostwng ar hyd y ffin ddeheuol ar lefel o tua 0.7 metr a fydd yn cynorthwyo i liniaru'r effaith ar amwynderau eiddo cyfagos.

Mae plotiau 12, 13, 14, 15 ac 16 i gyd wedi eu lleoli ar hyd y ffin deheuol. Tra bo plot 12 wedi'i leoli i ffwrdd o'r ffin deheuol ac nad oes ganddo ffenestri ar y drychiad ochr, mae plotiau 13, 14, 15 ac 16 i gyd â'u drychiadau cefn a'u ffenestri eilaidd wedi eu lleoli tuag at y de.

O'r holl anheddau arfaethedig a leolir ar hyd y ffin ddeheuol, dim ond plot 13 sy'n agosach i'r ffin na'r 2.5 metr angenrheidiol fel yr amlinellir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae pellter o tua 7 metr rhwng plot 12 a'r annedd bresennol agosaf. Fel rhan o'r addasiadau a wnaed i'r cais, symudwyd plot 13 tua 1.3 metr i'r gogledd o'r annedd bresennol i'r de.

Wrth asesu'r lefelau arfaethedig ynghyd â'r croestoriadau a ffens 1.8 metr o uchder sydd hefyd yn cael ei hargymell ar hyd ffin orllewinol safle'r cais, a ellid ei ddiogelu gan amod. Yn ogystal, mae llwybr cyhoeddus a llystyfiant aeddfed yn bodoli rhwng safle'r cais a'r annedd bresennol.

Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr anheddau cyfagos na deiliaid yr unedau fforddiadwy arfaethedig yn y dyfodol. Bydd amodau yn cael eu rhoi ar unrhyw ganiatâd cynllunio gan gynnwys mesurau i liniaru yn erbyn yr effaith yn ystod unrhyw gyfnod adeiladu.

### **Awdurdod Priffyrdd Lleol:**

Bydd mynediad i safle'r cais o Lôn Pant y Cydyn drwy stad breswyl Pant y Briallu. Mae'r stad mewn perchnogaeth breifat ac felly mae Tystysgrif B wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais. Bydd ffordd stad yn cael ei hadeiladu ar safle'r cais er mwyn gwasanaethu'r anheddau. Mae Asesiad Trafnidiaeth hefyd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi cynnal asesiad, ynghyd â'r llwybrau Teithio Actif yn yr ardal a daethpwyd i'r casgliad bod angen swm o £10,000.00 fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio tuag at

welliannau i'r llwybrau hyn. Byddai hyn yn cael ei sicrhau fel rhan o unrhyw gytundeb cyfreithiol. Mae amodau hefyd yn cael eu hargymhell fel rhan or argymhelliad.

### **Draenio:**

Mae'r safle yn gorwedd o fewn Parth A (mapiau Cynghori Datblygiadau sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol: Datblygiad a Risg Llifogydd (TAN15), sydd fel arfer yn cael ei ystyried yn rhywle sydd ag ychydig bach neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, mae'r safle yn cael ei nodi ar y map llifogydd diweddaraf fel un sydd â risg o lifogydd oherwydd dŵr wyneb. O ganlyniad, ystyrir bod llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 o TAN15.

O ganlyniad i'r uchod, mae'r datblygwr wedi cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) ynghyd â chynllun draenio dangosol sy'n dangos y gellir datblygu'r safle yn ddiogel gan ystyried risgiau llifogydd o ffynonellau lleol ar ôl cwblhau'r datblygiad (dŵr wyneb a chwrs dŵr cyffredin).

### **Ecoleg:**

Mae Gwerthusiad Ecolegol cychwynnol wedi'i gyflwyno gyda'r cais. Mae'r Gwerthusiad wedi arwain at well dealltwriaeth o'r diddordeb presennol ar y safle. Er na chafodd unrhyw faterion o ran rhywogaethau gwarchoddedig eu hadnabod, mae'r Gwerthusiad yn argymhell rhoi sylw i fuddiannau grwpiau penodol yn cynnwys amffibiaid, ymlusgiaid, adar yn nythu a mamaliaid daearol drwy fesurau osgoi rhesymol yn ystod y gwaith. Mae'r mesurau lliniaru yn cynnwys cadw coed, dyluniad priodol o oleuadau a pharatoi Chynllun Tirlunio manwl er mwyn lliniaru yn erbyn colli nodweddion presennol. Mae Ecolegydd yr Awdurdod a Chyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau.

### **Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE):**

Er bod y safle y tu allan i'r AHNE, mae wedi'i leoli o fewn 2km i'r dynodiad hwn. Ni ystyrir y cais fel un sydd o fewn yr AHNE oherwydd fod datblygiadau adeiledig eraill ar ymyl yr AHNE yn Nhyn y Gongl. Ystyrir felly na fydd safle'r cais yn cael effaith andwyol ar yr AHNE dynodedig cyfagos.

Er y bydd gwrychyn yn cael ei dynnu fel rhan o'r cais hwn, bydd ffens fyw 1.8 metr o uchder yn lliniaru yn erbyn colli'r gwrychyn hwn nad yw'n cael ei reoli. Bydd hwn hefyd yn darparu sgrîn ddigonol i'r datblygiad arfaethedig ac yn darparu ffin newydd wedi'i diffinio rhwng ffurf adeiledig y datblygiad a'r cefn gwlad agored.

### **Materion Eraill:**

Mae Ymgylgoreion yn cynnwys Archeoleg Gwynedd, Yr Adran Ddraenio, Dŵr Cymru ac Adran Iechyd yr Amgylchedd i gyd wedi cyflwyno sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Bydd amodau'n cael eu gosod ar y caniatâd yn unol â hynny.

### **Casgliad**

Mae'r cais yn dderbyniol yn nhermau polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy ym Menllech. Mae'r manylion mewn perthynas â materion priffyrdd, ecoleg a draenio wedi eu hasesu ac fe'u hystyrir yn dderbyniol. Yn dilyn rhoi ystyriaeth i'r pellteroedd rhwng yr eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir y cais yn dderbyniol gydag amodau ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos na deiliaid y dyfodol i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnha gwrthod y cais. Mae'r cais yn destun cytundeb adran 106 mewn perthynas â thai fforddiadwy a gofynion llecyn agored.

### **Argymhelliad**

Caniatáu'r cais gydag amodau a chytundeb adran 106 i gynnwys y tai fforddiadwy a chyfraniad tuag at lecyn agored.

**(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 001 Rev B
- Cynllun Safle 003 Rev F
- Gosodiad Drychiadau Arfaethedig - 3785-CAU-XX-XX-SK-X-0106 Rev P3.0
- Agoswydd Adeiladu - 903 Rev B
- Croestoriadau Ffiniau - 904
- Lefelau Safle -- SK03
- Triniaeth Ffiniau - 004 Rev C
- Tŷ 4P2B – Cegin Gefn - 045
- Tŷ 4P2B - Lolfa Gefn - 46
- Tŷ 4P2B - Cegin Gefn gyda Bae - 047
- Tŷ 4P2B - Lolfa Gefn gyda Bae - 048
- Tŷ 5P3B - Lolfa ir Cefn gyda Bae - 055
- Tŷ 5P3B - Cegin i'r cefn gyda Bae - 055
- Tŷ 5P3B - Talcen Brics Blaen - 056
- 5P3B Mynediad Safle – Cegin Gefn – Ar wahân (Plot 1)
- 5P3B Mynedfa Ochr – Cegin Gefn - Ar wahân - 061
- 5P3B Mynedfa Ochr – Cegin Gefn - Ar wahân Plot 8 - 062
- 5P3B Mynedfa Ochr – Lolfa Gefn - Ar wahân - 062
- 5P3B Mynedfa Ochr – Cegin Gefn – Tŷ Pâr - Plot 21 & 22 - 063
- 5P3B Mynedfa Ochr – Lolfa Gefn - Tŷ Pâr - 063
- 5P3BMynedfa Ochr - Cegin Gefn - Tŷ Pâr - 064
- Etive Ecology Ltd – Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol - Rev 1.0

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

**(03) Ni fydd unrhyw waith adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08:00 i 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, a 08:00 - 13:00 ar dydd Sadwrn a dim ogwbwl ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.**

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

**(04) Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i unrhyw lygredd ar y safle nad oedd wedi'i ddarganfod eisoes, yna ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn digwydd tan y bydd y datblygwr wedi cyflwyno ac wedi derbyn caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol, ar gyfer strategaeth adfer yn nodi'r modd y bwriedir rhoi sylw i'r llygredd annisgwyl hwn.**

Rheswm: Er mwyn atal llygredd i'r amgylchedd dŵr.

**(05) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu'n unol â chynllun i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw waith yn dechrau ar y safle. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn yn cael ei wneud i lefel mae'r awdurdod cynllunio lleol yn gwbl fodlon ag ef a hynny 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 a fydd yn digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os bydd unrhyw goed neu llwyni yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn bydd**



**coed o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.**

Rheswm: Er budd amwynder

**(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys tynnu uwchbridd na gwaith arall i'r tir) yn digwydd tan y bydd manyleb am raglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'i chymeradwyo ganddynt. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.**

Rhesymau:

Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen addas o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol ac er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Gwaith Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad Sefydliad Siartredig Archeolegwyr (CIfA).

**(08) Bydd y ffens 1.8 metr o uchder arfaethedig fel a ddangosir mewn oren ar y cynllun a gyflwynwyd (cyfeirnod – Cynllun Safle – Triniaeth Ffiniau 004 Rev C) yn cael ei chodi cyn i'r unedau a gymeradwyir gael eu meddiannu. Ni fydd y ffens yn cael ei thynnu ar unrhyw amser. Os bydd angen i'r ffens gael ei hamnewid/newid am ba bynnag reswm, bydd y ffens newydd o'r un uchder a math ac yn yr un safle.**

Rheswm: Er budd amwynder

**(09) Bydd y fynedfa yn cael ei gosod allan a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw eiddo ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol ac ond yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad.**

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

**(10) Bydd ffordd/ffyrdd y stad a'r fynedfa wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol).**

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

**(11) Bydd ffordd/ffyrdd y stad yn cynnwys cyrbiau a bydd llwybrau troed yn cael hwynebu a'u gorffen cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i ddechrau'r gwaith ar safle'r cais, pa bynnag un ddaw gyntaf.**

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

**(12) Bydd y manau parcio yn cael eu gorffen yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn cael ei ganiatáu ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gadw ar gyfer y defnydd penodol hwnnw'n unig.**

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

**(13) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan bo mesurau yn eu lle i sicrhau bod y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.**

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

**(14) 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 briffordd 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.

**(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, yn cynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir drwy ddulliau cynaliadwy a chynllun cynnal a chadw a rheoli ar gyfer y cynllun draenio cynaliadwy. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad ac ni fydd unrhyw ddŵr budr pellach, dŵr wyneb na dŵr sy'n draenio o'r tir yn cael cysylltu'n uniongyrchol na'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion lleol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

**(16) Serch darpariaethau Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Fel y'i diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw orchymyn yn diddymu neu'n disodli'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, E ac F o Ran 1 Atodlen 2 yn cael eu heithrio yma.**

Rheswm: Er budd amwynder

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

Rhif y Cais: FPL/2019/249

Ymgeisydd: Mr H Titichiner

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer dymchwel yr hen dŷ tafarn, codi 14 o anheddau gyda 2 ohonynt yn rhai fforddiadwy, altro'r mynedfeydd presennol, creu ffordd fynediad fewnol, llefydd parcio cysylltiedig, gosod tanc LPG ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn / Full application for demolition of former public house, erection of 14 dwellings of which 2 are affordable dwellings, alterations to existing accesses, creation of internal access road, associated car parking, installation of LPG tank together with soft and hard landscaping at

**Lleoliad:** Y Bedol, Tyn Rhos, Penysarn



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelod Lleol, Aled Morris Jones.

Bydd dŵr wyneb yn cael ei arallgyfeirio i ddraen ar stad gyfagos sydd ym mherchnogaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Derbyniwyd Tystysgrif B fel rhan o'r cais.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 14 o dai teras preswyl, yn cynnwys dau floc o bedair annedd a dau floc o dair annedd. Darperir llefydd parcio dynodedig ac ardaloedd amwynder preifat ar gyfer pob annedd.

Ar hyn o bryd mae dwy fynedfa ar wahân i safle'r cais. Defnyddir y fynedfa bresennol o stad Tyn Rhos i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig tra bydd y fynedfa o Stryd y Capel yn cael ei chau.

Mae'r tŷ tafarn a elwir yn Y Bedol wedi'i leoli ar y safle er iddo fod ar gau ers 2010 / 2011. Lleolir safle'r datblygiad o fewn ffin ddatblygu Penysarn. Mae eiddo preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, gorllewin a'r dwyrain o'r safle tra bod tir amaethyddol i'r de.

### **Mater(ion) Allweddol**

A oes modd cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

### **Polisïau**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Policy TAI 4: Housing in Local, Rural & Coastal Villages  
 Policy TAI 15: Affordable Housing Threshold & Distribution  
 Policy TAI 8: Appropriate Housing Mix  
 Strategic Policy PS 1: Welsh Language and Culture  
 Policy ISA 5: Provision of Open Spaces in New Housing Developments  
 Strategic Policy PS 2: Infrastructure and Developer Contributions  
 Policy ISA 1: Infrastructure Provision  
 Policy TRA 2: Parking Standards  
 Policy TRA 4: Managing Transport Impacts  
 Strategic Policy PS 5: Sustainable Development  
 Strategic Policy PS 6: Alleviating and Adapting to the Effects of Climate Change  
 Policy PCYFF 1: Development Boundaries  
 Policy PCYFF 6: Water Conservation  
 Policy PCYFF 4: Design and Landscaping  
 Policy PCYFF 2: Development Criteria  
 Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping  
 Policy PCYFF 5: Carbon Management

#### **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim gwrthwynebiad. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen cyflwyno cais i'w gymeradwyo i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy cyn cychwyn y gwaith adeiladu.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd gydag amodau
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatâd gydag amodau
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb

Cynghorydd Aled Morris Jones	Gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon ynghylch rheoli traffig ffyrdd a gorddatblygu.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanelian Community Council	Gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig. Pryderon mewn perthynas â darluniadau anghywir, system garthffosiaeth, mynediad a diogelwch ffyrdd, nid oes angen yr unedau arfaethedig a gorddatblygu'r safle.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatâd gydag amodau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd gydag amodau
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad
Strategol Tai / Housing Strategy	Mae'r gymysgedd tai yn dderbyniol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau hefyd bod angen y tai fforddiadwy arfaethedig.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen swm cymudol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatâd gydag amodau

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle yn ogystal â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd rhybudd yn y papur lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 13/11/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn chwe llythyr. Mae'r pwyntiau'n cael eu crynhoi isod:

- A oes angen yr unedau tai arfaethedig ai peidio
- Fydd yr unedau arfaethedig yn cael eu gwerthu neu eu rhentu
- Pryderon ynglŷn â'r system garthffosiaeth
- Pryderon ynghylch y fnyedfa arfaethedig
- Pryderon am ddŵr wyneb
- Nid oes darpariaeth ar gyfer ardal chwarae i blant
- Effaith ar yr ysgol leol a'r laith Gymraeg
- Mae angen o hyd am y Tŷ Tafarn y bwriedir ei ddymchwel
- Sylwadau ynghylch cyfamodau caethiwus
- Sylwadau ynghylch ecoleg

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymateb fel a ganlyn:

- Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod angen yr unedau arfaethedig.
- Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu rheoli a fydd yr unedau preswyl yn cael eu gwerthu neu eu gosod.
- Mae'r datblygiad arfaethedig yn ceisio gollwng dŵr budr i'r garthffos gyhoeddus bresennol. Nid yw Dŵr Cymru wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r dull hwn.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag amodau.
- Nid yw'r adran ddraenio wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'w gymeradwyo i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu.
- Darparwyd man agored fel rhan o'r cais. Fodd bynnag, bydd angen cyfraniad pellach.
- Mae'r effaith ar yr ysgol leol a'r laith Gymraeg wedi cael eu hasesu fel rhan o'r cais a rhoddir mwy o fanylion ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Nid yw cyfamodau caethiwus yn ystyriaeth gynllunio.

- Cyflwynwyd Asesiad o Ddichonolrwydd fel rhan o'r cais a rhoddir manylion ychwanegol yn yr adroddiad.

## **Hanes Cynllunio Perthnasol**

24C147C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel y tŷ tafarn ynghyd â chodi 14 annedd ar dir yn Y Bedol, Penysarn – Ddim angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol 14/09/2017.

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r safle dan sylw o fewn ffin ddatblygu Penysarn. Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) mae Penysarn yn cael ei nodi fel Pentref Lleol dan Bolisi TAI 4. Mae'r Polisi hwn yn cefnogi tai i gyflawni strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas sydd heb eu dynodi o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Penysarn. O ganlyniad, gellir ystyried y cais yn erbyn Polisi TAI 4.

Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn nodi bod rhaid i gynigion wneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys cyflawni dwysedd o 30 uned o dai o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Dwysedd y datblygiad hwn yw oddeutu 41 uned yr hectar sydd yn cydymffurfio â gofynion y Polisi.

## **Cyflenwad Tai Dangosol:**

Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer Penysarn yn ystod cyfnod y Cynllun yw 28 uned (sydd yn cynnwys 10% o 'lwfans llithriad', sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi cymryd amgylchiadau posib na ellir eu rhagweld i ystyriaeth a allai ddylanwadu ar ddarparu tai oherwydd, e.e., materion ynghylch perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ayb). Yn y cyfnod rhwng 2011 a 2018, cwblhawyd cyfanswm o 3 uned ym Mhenysarn. Ym mis Ebrill 2018, roedd 29 o unedau yn y banc tir safleoedd ar hap, h.y. safleoedd sydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio, gyda 15 ohonynt yn debygol o gael eu cwblhau).

Golyga hyn y byddai Penysarn, gyda'r cynnig hwn, yn cyflawni ei ddarpariaeth safleoedd ar hap. Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau bob blwyddyn er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r angen am dai. Bydd trefniadau monitro blynyddol hefyd yn helpu'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y. dynodiad neu safleoedd ar hap. Yn ogystal â hyn, bydd yn Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Anheddau'r Cynllun yn cael ei chyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau adeiladu. Mae Polisi PS17 y Cynllun yn datgan y bydd 25% o dwf tai'r Cynllun yn cael ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Y lefel twf dangosol (gan gynnwys 10% o lithriant) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yw 1,953. Cwblhawyd 975 o unedau rhwng 2011 a 2018 ac roedd 919 o unedau yn y banc tir ac yn debygol o gael eu datblygu. Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith fod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau cynllunio a gymeradwywyd gan Awdurdod Cynllunio Lleol ble'r rhoddwyd ystyriaeth i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol. Byddai rhai o'r caniatadau hyn yn cyd-fynd â'r CDLI ar y Cyd a fabwysiadwyd. Bydd yr Adroddiad Monitro Blynyddol statudol (o Hydref 2019 ymlaen) yn amlinellu'r wybodaeth berthnasol ac yn gwneud argymhellion, a fydd yn ddibynnol ar a gyflawnwyd neu a ragorwyd ar dargedau'r polisi. Felly, ar hyn o bryd, byddai modd cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn y ddarpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y nifer a gwblhawyd hyd yma) a ragwelir yn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored.

Fodd bynnag, yn unol â maen prawf 1(b) o Bolisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', gan fod y datblygiad hwn, gyda'i gilydd, yn darparu mwy na'r cyfanswm dangosol ar gyfer darpariaeth tai ym Mhenysarn, cyflwynwyd datganiad ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais. Yn dilyn asesu'r wybodaeth, at ei gilydd ystyrir bod y risg y bydd y datblygiad yn cael effaith sylweddol ar gymeriad y gymuned a'r cydbwysedd iaith yn isel.

## **Tai Fforddiadwy a Chymysgedd o Dai:**

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'n cynnwys ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Lleol megis Penysarn. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn golygu cynnydd o 14 uned, mae'n cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer cyfraniad o dai fforddiadwy.

Gan fod Penysarn wedi'i leoli yn Ardal Pris Tai 'Amlwch a'r Cefnwlad' y Cynllun, nodir y byddai darpariaeth o 10% o dai fforddiadwy yn ymarferol. Gan fod 14 o unedau yn cael eu hargymell golyga hyn y dylai 1.4 o gyfanswm yr unedau newydd fod yn fforddiadwy. Drwy ddarparu 2 uned fforddiadwy, mae'r cynnig hwn yn bodloni gofynion Polisi TAI 15. Bydd hyn yn cael ei gynnwys mewn cytundeb cyfreithiol fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Priodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai'r Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 – yn seiliedig ar ragolygon aelwydydd ayb er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu er mwyn cywiro anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol.

Yn wreiddiol, cyflwynwyd y cais ar gyfer 12 o unedau 3 ystafell wely a 2 o anheddau 2 ystafell wely. Yn dilyn hynny, diwygiwyd y cais gan leihau nifer yr unedau 3 ystafell wely i 10 a chynnyddu'r unedau 2 ystafell wely i 4. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi asesu'r cais a chadarnhau bod y gymysgedd arfaethedig o dai yn dderbyniol.

#### **Colli Cyfleuster Cymunedol:**

Mae'r posibilrwydd o golli cyfleuster cymunedol yn cael ei ystyried fel rhan o'r cais. Mae Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol y CDLI ar y Cyd yn datgan y bydd Cyngorau yn gwrthsefyll colli cyfleuster cymunedol presennol, gan gynnwys tafarndai. Roedd Y Bedol yn dŷ tafarn, nes iddo gau yn 2010/2011. Mae Adroddiad Hyfywedd Tŷ Tafarn wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais sy'n datgan bod y cyfleuster wedi methu â gweithredu'n fasnachol fel busnes ariannol hyfyw ac na fyddai'n arwain at golli cyfleuster cymunedol.

Mae Adran 2 Polisi ISA2 y CDLI ar y Cyd yn datgan y bydd y cynllun datblygu yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai ii) y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen. Gan fod yr Adroddiad Hyfywedd wedi cadarnhau bod y cyfleuster wedi methu â gweithredu yn fasnachol fel busnes ariannol hyfyw ac na fyddai'n arwain at golli cyfleuster cymunedol, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi ISA 2.

#### **Darpariaeth Addysg:**

Mae effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol yn cael ei ystyried fel rhan o'r cais. Dylid cymryd i ystyriaeth hefyd effaith gronns datblygiadau eraill yn nalgylch yr ysgol wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad ariannol. Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad yn yr achos hwn.

#### **Darparu Llecynnau Agored:**

O dan Bolisi ISA 5 bydd disgwyl i gynigion ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all lecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, ddarparu mannau agored addas yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Oherwydd yr amcangyfrifir y bydd y cynnig yn darparu cyfanswm o 14 uned, rhaid ystyried yr angen i ddarparu llecyn agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes llecynnau agored a llefydd chwarae tu allan addas yn agos i safle'r datblygiad, yn unol â safonau meincnod y Fields in Trust.

Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) mewn perthynas â'r mater hwn sy'n cynnwys methodoleg ar gyfer penderfynu a oes angen i gynnig ddarparu llecyn agored. Mae'r cais yn darparu llecyn agored ar y safle. Er nad yw'r llecyn agored ar y safle yn ddigon mawr i gwrdd â'r gofynion,

o ystyried canllawiau'r CCA, ystyrir bod angen darparu swm cymudol o £1,061.11 ar gyfer darparu Ardal Chwarae Anffurfiol i Blant tra bod angen swm cymudol o £2,902.44 tuag at lecyn chwarae gydag offer i Blant hefyd. Mae cyfanswm y cyfraniad yn £3,963.55 a bydd yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio.

### **Cymeriad yr ardal:**

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a ydi'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol mewn perthynas â'i ddyluniad a'i osodiad ac a fydd yn cydymffurfio â darpariaethau'r CDLI ar y Cyd ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r prif ystyriaethau wrth asesu'r cynnig yn y cyswllt hwn.

Lleolir y datblygiad ym mhentref gwledig Penysarn. Yn y cyd-destun hwn, mae sicrhau'r dyluniad a'r edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau wedi eu lleoli gerllaw. Maent yn cynnwys anheddau un llawr a deulawr o ddyluniad amrywiol.

Yn ddiweddar, datblygwyd stad dai ar ran orllewinol safle'r cais. Mae'r stad yn cynnwys anheddau deulawr. Mae Stad Tyn Rhos i'r gogledd ddwyrain o'r safle yn cynnwys tai un llawr.

Mae prif ddrychiad y rhes o dai teras arfaethedig agosaf at y brif briffordd yn edrych oddi wrth y briffordd a thuag at y stad dai. Er nad yw hyn yn cael ei annog yn gyffredinol, nodir nad yw prif ddrychiad nifer o anheddau eraill yn yr ardal yn wynebu'r briffordd.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig sy'n cynnwys canopiâu dros ddrysau cefn yr anheddau y mae eu prif ddrychiadau wedi eu cyfeirio oddi wrth y brif briffordd. Ar ôl derbyn y cynlluniau diwygiedig hyn ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o ran ei effaith ar y treflun. Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal fel y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

### **Effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:**

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn arbennig ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i isadran 6 sydd yn nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau defnyddwyr tir cyfagos.

Rhodddwyd ystyriaeth i edrych drosodd / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfa eiddo preswyl cyfagos. Mae byngalos un llawr wedi eu lleoli i'r gogledd a'r dwyrain o'r safle tra bod eiddo deulawr wedi ei leoli i'r gorllewin.

Mae pellter o dros 21 metr rhwng cefn yr eiddo arfaethedig agosaf ac ochr drychiad blaen annedd ar ran orllewinol y safle. Lleolir y brif briffordd rhwng y ddau eiddo hefyd. Mae hyn yn fwy na'r pellter angenrheidiol a bennir yn y Canllaw Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig).

Mae pellter o thua 13.6 metr rhwng plot 9 a ffin yr annedd agosaf i'r dwyrain. Mae pellter o thua 15 metr rhwng plot 10 a ffin yr annedd agosaf i'r dwyrain. Hefyd, mae trac wedi ei leoli rhwng safle'r cais a'r byngalos presennol. Mae ffenestri llofft wedi eu lleoli ar y llawr cyntaf yn nrychiadau cefn plot 9, 10 ac 11. Er gwaetha'r ffaith bod y Canllaw Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn gofyn am bellter o 7.5 metr rhwng ffenestri eilaidd, mae gwrych wedi ei leoli ar hyn o bryd ar hyd y mwyafrif o ffiniau'r byngalos presennol fydd hefyd yn gwarchod amwynderau tai preswyl presennol a thrigolion yr unedau arfaethedig yn y dyfodol.

Mae pellter o oddeutu 15.5 metr rhwng plot 1 a'r byngalo agosaf i'r gogledd. Nid oes ffenestr ar ben y grisiau ar ddrychiad gogleddol plot 1. O ganlyniad, ystyrir bod y pellter yn fwy na'r pellter gofynnol a nodir yn y Canllaw Dylunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig).



O ystyried y sylwadau uchod, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos nac ar drigolion yr unedau arfaethedig yn y dyfodol.

### **Awdurdod Priffyrdd Lleol:**

Yn wreiddiol, roedd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig gan nad oedd lled (1.7 metr) y llwybr troed i gerddwyr yn ddigonol. Diwygiwyd y cais i gynnwys llwybr troed i gerddwyr 1.8 metr o led a oedd yn dderbyniol i'r Awdurdod Priffyrdd Lleol. Gosodir amodau ar unrhyw ganiatâd.

### **Materion eraill:**

Mae ymgynghoreion, gan gynnwys Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd, Draenio / Dŵr Cymru, Ecoleg, Iechyd yr Amgylchedd, i gyd wedi cyflwyno sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Gosodir amodau ar y caniatâd yn unol â hynny.

### **Casgliad**

Mae'r cais yn dderbyniol o ran polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy ym Mhenysarn. Cyflwynwyd Adroddiad Hyfywedd sy'n cadarnhau bod y tŷ tafarn wedi methu â gweithredu'n fasnachol fel busnes ariannol hyfyw, ac na fyddai'n arwain at golli cyfleuster cymunedol. Mae materion yn ymwneud â'r briffordd wedi cael eu hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Ar ôl rhoi ystyriaeth briodol i bellteroedd rhwng eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol, gydag amodau, ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau presennol trigolion eiddo o amgylch na thrigolion yn y dyfodol i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Byddai cytundeb adran 106 yn cael ei lunio i gyd-fynd â'r cais mewn perthynas â thai fforddiadwy a swm cymudol tuag at lecyn agored.

### **Argymhelliad**

Approve the proposed development subject to a legal agreement.

### **(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 - OBS/2018/029 GA001
- Cynllun Bloc - OBS-2018-029 GA003 Rev C
- Darluniad Tirlunio - OBS-2018-029 LS001 Rev A
- Drychiadau a Thrawslun A-A- Plots 1-8 - obs-2018-029 GA006 Rev A
- Cynlluniau Llawr/Drychiadau a Thrawslun Plotiau 9-14 - OBS-2018-029 GA007 Rev A
- Pellteroedd Gwahanu a Thrawsluniau Safle Arfaethedig - OBS-2018-029 GA004
- Cynlluniau Llawr Daear a Llawr Cyntaf Plotiau 1-8 OBS-2018-029 GA005
- Manylion Nodweddiadol Adeiladu Ffordd
- Gosodiad Arfaethedig y System Ddraenio - 0001 S0 P01.1

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

**(03) Ni fydd unrhyw waith dymchwel neu adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08:00 i 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, i 13:00 ar dydd Sadwrn a dim ogwbwl ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.**

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

**(04) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw, neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio â chlefyd difrifol yn ystod y cyfnod hwn bydd un newydd o faint a rhywogaeth debyg yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.**

Rheswm: Er budd amwynder

**(05) Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i unrhyw llygredd ar y safle nad oedd wedi'i ddarganfod eisoes, yna ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn digwydd tan y bydd y datblygwr wedi cyflwyno ac wedi derbyn caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol, ar gyfer strategaeth adfer yn nodi'r modd y bwriedir rhoi sylw i'r llygredd annisgwyl hwn.**

Rheswm: Er mwyn atal llygredd i'r amgylchedd dŵr.

**(06) Rhaid cwblhau'r cyfleusterau parcio er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y gellir cychwyn y defnydd preswyl a ganiateir drwy hyn, ac wedi hynny caiff ei gadw at y dibenion hynny yn unig.**

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

**(07) Ni fydd unrhyw un yn symud i mewn i'r anheddau nes bydd mesurau mewn lle i sicrhau y bydd ffordd y stad yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion fydd yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder i sicrhau bod mynediad diogel a hwylus i'r eiddo y mae rhywun yn byw ynddynt.

**(08) 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 briffordd 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.

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

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

**(10) Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd y wyneb terfynol a'r goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 mlynedd i gychwyn y gwaith ar y stad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.**

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

**(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd oni y bydd cynllun ar gyfer cau'r fynedfa bresennol yn barhaol, fel y dangosir ar ddarluniad rhif OBS-2018-029 GA003, wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion ac yn cael ei gwblhau cyn i'r defnydd a gymeradwyir yma gychwyn.**

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

**(12) Bydd llwybr troed 1.8 metr o led yn cael ei ddarparu ar hyd ffin y safle fel y nodir â llinell ar y cynllun safle a gyflwynwyd (darlun rhif OBS-2018-029 GA003 Rev C). Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i unrhyw annedd ar y datblygiad hyd oni fydd y llwybr troed hwn wedi cael ei adeiladu yn unol â'r cynlluniau hynny a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(13) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol ynglŷn â chloddio creigiau ac, fel gofyn sylfaenol, yn cynnwys manylion am:**

- faint o amser sydd ei angen i gwblhau'r gwaith dymchwel
- mesurau i reoli baw a llwch a mesurau lliniaru
- mesurau i reoli sŵn a dirgryniad a mesurau lliniaru
- goleuo'r safle yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu
- Uchder, manylion a lliw'r ffensys a rhwystrau diogelwch fydd yn cael eu codi ar gyfer adeiladu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

**Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu a gymeradwywyd.**

Rheswm: I ddiogelu yn erbyn unrhyw effaith gan waith adeiladu'r datblygiad ar amwynder lleol

**(14) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r manylion yn Adroddiad Rhywogaethau a Warchodir (EE.6633.RH.1) gan Enfys Ecology.**

Rheswm: I ddiogelu rhywogaethau a warchodir.

**(15) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013, mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, E ac F o Rhan 1 o Atodlen 2, yn cael eu heithrio drwy hyn.**

Rheswm: Er budd amwynder.

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: 04/12/2019

13.1

Rhif y Cais: FPL/2018/42

Ymgeisydd: B.C. Services (Anglesey) Ltd

**Bwriad:** Cais llawn i godi 8 o anheddau marchnad a 2 o anheddau fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd i gerbydau ynghyd â gwaith thirlunio meddal a chaled ar dir ger / Full application for erection of 8 market and 2 affordable dwellings, construction of a new vehicular access and road together with soft and hard landscaping on land adjacent to

**Lleoliad:** Llain Delyn Estate, Gwalchmai



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

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol a phenderfynwyd ei gymeradwyo ym Mehefin 2019.

Wrth baratoi'r cytundeb cyfreithiol, daeth i'r amlwg bod y cynllun gosodiad yn cynnwys tir nad oedd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a chyflwynwyd cynlluniau diwygiedig nad oeddent yn cynnwys yr ardal benodol honno ac arweiniodd hynny at ostyngiad yn arwynebedd y man agored arfaethedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, hysbesebir ac ymgynghorir ar y cynlluniau diwygiedig hyn. O ystyried bod y cynlluniau'n diwygio penderfyniad blaenorol y pwyllgor cynllunio, mae angen adrodd yn ôl i'r pwyllgor cynllunio ar y cais cynllunio.

## Y Cynnig a'r Safle

Safle maes glas yw safle'r cais yn bennaf a gellir disgrifio rhan o'r safle fel tir a ddatblygwyd eisoes. Mae stad o'r enw Llain Delyn yn bodoli eisoes i'r gogledd o safle'r datblygiad, sef stad o fnygalos gyda thoeau llechi. Gerllaw'r datblygiad mae cymysgedd o dai un a dau lawr, ac ar hyn o bryd mae'r rhan fwyaf ohonynt wedi cael eu rendro ac mae iddynt gymysgedd o doeau llechi a theils.

Mae cefn eiddo sy'n wynebu Stryd y Goron yn ffinio â'r safle i'r de ddwyrain. I'r de mae trac mynediad yn arwain o'r feddygfa ar Stryd y Goron sydd yn gwasanaethu nifer o dai, yn cynnwys Ysgubor Esgob, ac mae'r trac hwn yn rhan o Lwybr Cyhoeddus. Yn gyffredinol, mae lefel Ysgubor Esgob yn is na safle'r cais ac mae'n ffinio â safle'r cais ar fwy nag un ochr, ac mae coed a chloddiau yn tyfu ar hyd rhannau o'r ffin. Mae adeilad wedi'i leoli yn union ar un o'r ffiniau hyn ac roedd yn ymddangos ei fod yn cael ei ddefnyddio fel storfa ddomestig.

Mae'r cynnig yn un ar gyfer 10 uned breswyl, gyda dau ohonynt yn unedau fforddiadwy. Mae'r gymysgedd o fathau o dai yn cynnwys 2 fnygalo un llofft, 2 fnygalo dwy llofft, 4 tŷ dau llofft a 2 dŷ tair llofft. Bydd y fynedfa i gerbydau i'r datblygiad ar hyd ffordd stad bengaead bresennol Llain Delyn sy'n arwain i Stryd y Goron. Fel rhan o'r datblygiad cynigiwyd mynedfa breifat i gerbydau i'r ffordd stad arfaethedig o Ysgubor Esgob. Bydd man agored yn cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad sydd bellach wedi ei ostwng o arwynebedd o 490m<sup>2</sup> i 400m<sup>2</sup> ar y cynlluniau diwygiedig. Ar y tu allan byddai gan y tai doeau llechi, waliau rendr lliw, ffenestri UPVC a bordiau pren.

## Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Perthynas gydag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chludiant Cynaliadwy
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2017

TRA 2: Safonau Parcio  
TRA 4: Rheoli Effeithiau Traffig  
PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr  
TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth  
TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai  
TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad  
Nodyn Cyngor Technegol (NCT): Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)  
AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol  
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
PS 19: Gwarchod a ble bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 10, Rhagfyr 2017)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy (2004)  
Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio CSYM ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)  
“CCA Canllaw Dylunio”  
Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)  
Canllawiau Cynllunio Atodol – Goblygiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)  
Canllawiau Cynllunio Atodol – Cymysgedd o Dai (Hydref 2018)

## Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

**Gwasanaeth Addysg / Education Service:** Byddai'r Gwasanaeth Addysg yn gofyn am gyfraniad o £22,049.58 tuag at gost derbyn disgyblion ychwanegol yn Ysgol y Ffridd.

**Cynghorydd Nicola Roberts:** Ni dderbyniwyd sylwadau.

**Cynghorydd Dylan Rees:** Ni dderbyniwyd sylwadau.

**Cynghorydd Bob Parry:** Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol am y fynedfa.

**Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council:**

- Mynediad i'r safle drwy Llain Delyn: Nid yw'r lôn yn ddigon llydan i 20 o gerbydau. Petai car wedi parcio ar ochr y lôn ni fyddai'n bosib i gar arall fynd heibio.
- Tai deulawr: Mae hyn allan o gymeriad â stad bresennol Llain Delyn, stad o dai un llawr yn unig.
- Llecyn gwyrdd agored: Pwy fyddai'n gyfrifol am gadw ac am gynnal a chadw'r ardal hon? Gallai'r ardal gael ei defnyddio ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol gan y byddai modd i bobl ifanc ymgasglu yno. Nid oes angen lle ychwanegol i blant chwarae gan fod lle chwarae yn Llain Delyn yn barod yn ogystal â chae pêl-droed. Bydda'r llecyn gwyrdd agored yn amharu ar breifatrwydd y tai sy'n cefnu arno.
- Addysg: Gallai'r stad gael effaith ar iaith ac ethos yr ysgol gynradd gyfagos.
- Iechyd: Dylid ystyried a fyddai'r feddygfa leol yn gallu ymdopi â chynnydd mewn galw o ganlyniad i'r datblygiad.
- Cyfnod adeiladu: Ni ddylid caniatáu i loriau gael mynediad i'r datblygiad rhwng 9:00 y bore a 3.00 y pŵn er mwyn sicrhau diogelwch plant sy'n cerdded i'r ysgol gynradd. Dylid sicrhau hefyd fod y stad yn cael enw Cymraeg.
- Parcio: Nid yw un lle parcio ar gyfer y tai un llofft yn ddigon, dylid cael 2 le parcio.
- Angen: A oes angen am dai yn y pentref?

**Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation:** Caniatâd gydag amodau.

Strategaeth Dai / Housing Strategy: Wedi nodi'r gymysgedd o fathau o dau sydd eu hangen ar sail y Rhestr Aros Tai a Chofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg a chadarnhawyd fod y gymysgedd yn cyd-fynd â'r gymysgedd a nodir ynddynt. Yn ogystal, cadarnhawyd fod arolwg tai wedi'i gynnal yn yr ardal yn 2017 a bod y gymysgedd o dai yn y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â chanlyniadau'r arolwg hwnnw. Cadarnheir hefyd mai datblygiad Grŵp Cynefin yw hwn a bydd y datblygiad yn cynnwys cymysgedd o dai rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Mae'r Gwasanaeth Tai yn cadarnhau eu bod yn cefnogi'r datblygiad a bod y gymysgedd yn dderbyniol. Hefyd, cadarnheir y dylid clustnodi plotiau 1 a 2 fel tai rhent cymdeithasol fel rhan o gytundeb cyfreithiol i wneud darparu tai fforddiadwy yn ofynnol.

**Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer:** – Dim sylw. Cadarnhawyd hefyd nad oes gan y swyddog sylwadau 'chwaith ar y cynlluniau diwygiedig sy'n destun yr adroddiad hwn.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit:

- Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ond ni chafodd ei ddyrannu ar gyfer defnydd penodol yn y CDLI ar y Cyd. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 3 yn cefnogi datblygiad preswyl ar safleoedd ar hap o fewn ffiniau datblygu.
- Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'r cynnig yn cwrdd â'r meini prawf ar gyfer cyfraniad tai fforddiadwy.
- Mae Polisi TAI 8 yn ei gwneud yn ofynnol darparu cymysgedd briodol o dai er mwyn gwella cydbwysedd tai yn y gymuned.

- Mae Polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti seilwaith digonol ac os nad yw'n cael ei ddarparu gan wasanaeth neu gwmni seilwaith, rhaid ei gyllido drwy'r cynnig.
- Rhaid i chi fod yn fodlon bod y cynnig yn cydymffurfio â'r Polisiâu hyn yn ogystal â pholisiâu mwy cyffredinol yn ymwneud â, e.e. ddyluniad, tirweddu, mynediad i gerbydau.
- Fel rhan o'r cais bydd llecyn agored cyhoeddus yn mesur 490m<sup>2</sup> yn cael ei ddarparu ar y safle er mwyn cwrdd â'r anghenion a nodwyd yn yr asesiad hwn, er na fydd yr ardal arfaethedig yn cynnwys unrhyw offer chwarae. Nodaf fod y Cyngor Cymuned wedi datgan nad ydynt yn dymuno gweld rhagor o ardaloedd chwarae gydag offer yng Ngwalchmai ac ar y sail yma byddai'r ardal chwarae anffurfiol arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi ISA 5.

Mewn perthynas â'r cynlluniau diwygiedig sy'n destun yr adroddiad hwn, mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod angen man agored o 429m<sup>2</sup> gyda'r datblygiad arfaethedig hwn. Prif nod polisi ISA 5 yw sicrhau y darperir man agored mewn datblygiadau tai newydd. Mae cynllun newydd y safle yn dangos ardal o 400m<sup>2</sup>, sy'n gadael diffyg bychan o ddim ond 29m<sup>2</sup>. O ystyried bod hynny cyn lleied a'r ffaith bod yr ymgeisydd wedi ceisio bodloni gofynion polisi ISA 5 trwy ddarparu man agored ar y safle, nid oes gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud.

**Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage):** Ymddengys fod y cynlluniau draenio a gyflwynwyd ar 08/04/2019 yn ddigonol i reoli dŵr wyneb ffo o'r datblygiad arfaethedig.

**Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor:** Yr asedau treftadaeth agosaf yw Capel Jerwsalem, adeilad rhestredig gradd 2, a'r Tŷ Capel, ill dau wedi eu lleoli tua 90m i'r de orllewin. Ni ragwelir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar osodiad y ddau ased treftadaeth hyn.

**Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor:** Mae cadw'r gwrychyn (a gadarnhawyd erbyn hyn) yn helpu i fodloni'r meini prawf perthnasol yn PCYFF 4 ac AMG 3 mewn perthynas ag integreiddio datblygiad a chadw nodweddion y dirwedd.

**Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor:** Rhoddwyd cyngor ynghylch gosod amodau ynglŷn â mesurau lliniaru ecolegol. Cadarnhawyd y bydd plannu draenen wen mewn ardaloedd yn llesol i fioamrywiaeth o gofio bod dyletswydd ar y Cyngor o dan Deddf Amgylchedd Cymru 2016 i geisio â chynnal a gwella bioamrywiaeth wrth weithredu ei swyddogaethau.

**Dŵr Cymru Welsh Water:** Wedi nodi ei bod yn bosib fod carthfôs gyhoeddus nas mapiwyd yn croesi i safle'r cais ac y bydd angen hawddfaint o 3 metr ac yn argymhell nodyn cyngor ynghylch hyn. Argymhellir rhoi caniatâd gydag amodau yn manylu ar bwynt gollwng dŵr budr i'r garthffôs gyhoeddus. Wedi cadarnhau dim sylwadau pellach ynglŷn a'r cynlluniau diwygiedig.

**Y Weinyddiaeth Amddiffyn / Ministry of Defence:** Dim gwrthwynebiad ynglŷn â diogelu.

**Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales:** Dim gwrthwynebiad, yn amodol ar lynu at y mesurau lliniaru yn yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, yn cynnwys rhestru'r adroddiad yn y cynlluniau a gymeradwywyd a bod cyngor yn cael ei roi hefyd mewn perthynas â gwastraff a gynhyrchir yn y datblygiad.

**Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health:** Disgrifir ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith, peiriannau malu creigiau niwmatig a llosgi gwastraff.

**Betsi Cadwaladr University Health Board:** Ni ddylai cynllun o 10 tŷ, a fyddai'n cartrefu tua 40 person, gael effaith niweidiol ar wasanaethau iechyd yn lleol.

Hysbysebwyd y cais cynllunio yn y wasg fel cais cynllunio mawr sydd yn cael effaith ar Hawliau Tramwy Cyhoeddus. Gosodwyd hysbysebion safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Daw cyfnod hysbysebu'r cynlluniau diwygiedig diweddaraf i ben ar 27.11.2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd un gwrthwynebiad ar y sail ganlynol:

- Ni dderbyniwyd ymateb gan yr asiantiaid i'r sylwadau a wnaed yn ystod yr ymgynghori cyn cyflwyno cais.
- Mynegwyd pryder ynghylch effaith y datblygiad ar waliau cerrig sych cynhaliol ac adeiladau ar hyd ffiniau eiddo'r gwrthwynebydd.
- Mynegwyd pryder ynghylch y posibilrwydd o greu rhwystr a goblygiadau diogelwch defnyddio'r fynedfa breifat gyfagos yn arwain o'r feddygfa ar Stryd y Goron ar gyfer traffig adeiladu.
- Dadlau y byddai tai deulawr allan o gymeriad.



- Dweud y byddai tai deulawr a ffensys cysylltiedig yn ormesol.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

48C168 Cais llawn ar gyfer codi dau annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, gwaredwyd 08.04.2009.

48C168A Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl, tynnwyd yn ôl 02.02.2018.

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Ystyriaethau Cyffredinol** Mae'r cynnig yn gais cynllunio mawr ac mae'r ymgeisydd wedi cynnal ymgynghoriad cyn-cyflwyno cais ac wedi rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd).

**Egwyddor Datblygu** Mae safle'r ymholiad wedi ei leoli ar safle heb ei ddyrannu o fewn ffin anheddiad Gwalchmai o dan ddarpariaethau PCYFF 1 ac felly mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol o dan ddarpariaethau TAI 3 ar yr amod fod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddiad, ac mae'r ystyriaeth berthnasol hon yn cael ei hasesu yn adran nesaf yr adroddiad.

Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau fod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, yn cynnwys cyflawni dwysedd o 30 uned yr hectar o leiaf ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle yn ei gwneud yn ofynnol i leihau'r dwysedd). 24 uned yr hectar yw dwysedd y datblygiad ac er bod hyn ychydig yn is na'r disgwyl, ystyrir ei fod yn dderbyniol o ystyried dwyster y datblygiad yn y lleoliad, yr angen i ddarparu llecyn gwyrdd agored, mesurau rheoli dŵr wyneb, amwynder preswyl ac ystyriaethau tirwedd sy'n cael eu hystyried mewn mwy o fanylder yn yr adroddiad isod.

Yn ei hanfod, mae Polisi TAI 8 y CDLIC yn ei gwneud yn ofynnol i'r gymysgedd o dai mewn datblygiad fod yn briodol ac i gyd-fynd â'r angen yn yr ardal. Disgrifiwyd y gymysgedd o dai yn y cyflwyniad ac mae'n cynnwys byngalos a thai un, dwy a thair ystafell wely fydd yn cael eu gosod ar lefelau rhent cymdeithasol a chanolradd. Mae Polisi TAI 15 hefyd yn ei gwneud yn ofynnol bod cyfran o'r datblygiad arfaethedig yn dai fforddwydiwy ac, yng Ngwalchmai, mai hyn yn cyfateb i 20% o gyfanswm nifer yr unedau, sef 2 uned. Fel yr esboniwyd yn adran ymgynghori'r adroddiad, mae Gwasanaeth Tai y Cyngor wedi cadarnhau bod y gymysgedd o dai yn y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol.

Mae'r cyngor cymuned wedi cwestiynu'r angen am ddatblygiad tai yng Ngwalchmai. Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y Cyngor wedi cadarnhau bod disgwyl i 40 uned breswyl gael eu hadeiladu yng Ngwalchmai yn ystod cyfnod y CDLIC, gyda 12 o'r unedau hyn ar safleoedd ar hap fel y safle hwn. Yn ogystal, mae'r capasiti hwn yn bodoli eisoes ac felly mae'r datblygiad yn dderbyniol yn y cyd-destun hwn. Ar y sail hon, ni fyddai angen Datganiad Iaith ar hyn o bryd mewn cysylltiad â'r cynnig o dan ddarpariaethau polisi PS1 gan na fyddai nifer yr unedau arfaethedig yn uwch na'r ddarpariaeth dai ddangosol ar gyfer Gwalchmai. Fodd bynnag, yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, mae'n rhaid cofnodi sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio fel y disgrifiwyd ef ac mae'r eglurhad hwnnw wedi ei ddarparu gyda'r Datganiad Dylunio a Mynediad.

**Perthynas gyda'i amgylchedd** Dylai'r cynnig gydymffurfio â CCA Dylunio'r cyngor o ran agosatwydd y datblygiad er mwyn osgoi edrych drosodd ac effeithiau annerbyniol eraill ar eiddo cyfagos presennol. Ar sail y canllaw hwn a'r amgylchiadau ar y safle, sydd yn cynnwys adeilad allan ar y ffin gydag eiddo cyfagos, ystyrir bod perthynas y datblygiad gydag eiddo preswyl cyfagos yn dderbyniol. Mae'r asesiad yn cynnwys ystyried yr effaith ar Ysgubor Esgob, sydd ar lefel is na'r datblygiad arfaethedig, a chyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn darparu mesurau tirlunio ychwanegol ac yn gosod y ffensys arfaethedig yn ôl oddi wrth y ffin â'r adeilad presennol er mwyn lleihau effaith y datblygiad. Yn ogystal, mae coed a gwrychoedd ar y ffin rhwng Ysgubor Esgob a'r datblygiad fydd yn cuddio'r olygfa rhwng y datblygiad

presennol ac arfaethedig. Byddai unrhyw effaith ar strwythurau cynhaliol ar hyd y ffiniau yn fater sifil a gallai ddod o dan y Ddeddf Waliau Cydrannol ac argymhellwyd nodyn gwybodaeth ar y sail hon.

Er mwyn lliniaru effaith y gwaith adeiladu ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos, argymhellwyd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu fel rhan o'r amodau cynllunio. Bydd hyn yn rheoli materion megis oriau gwaith, llwch a sŵn.

Mae'r cyngor cymuned yn datgan bod y datblygiad arfaethedig allan o gymeriad gyda'r stad bresennol yn Llain Delyn, gan fod tai'r stad honno i gyd yn dai un llawr. Fel yr esboniwyd yn y cyflwyniad i'r adroddiad, mae eiddo deulawr gerllaw hefyd ac, ar y sail honno, ystyrir bod y cynnig, sy'n cynnwys cymysgedd o dai a byngalos, yn cyd-fynd â chymeriad ac edrychiad y rhan hwn o Walchmai Uchaf ac felly mae'n cyd-fynd â pholisïau cynllunio perthnasol, yn cynnwys PCYFF2 a PCYFF3.

**Phrifyrdd a Chludiant Cynaliadwy** Mae gan y cyngor cymuned pryderon mewn perthynas ag addasrwydd y fynedfa i'r datblygiad yn ystod y cyfnod adeiladu a phan fydd y datblygiad yn weithredol, ynghyd â phryder am nifer y llefydd parcio arfaethedig ar gyfer yr unedau un llofft. Yn y gwrthwynebiad, mynegwyd pryder ynghylch y posibilrwydd o greu rhwystr a goblygiadau diogelwch defnyddio'r fynedfa breifat gyfagos yn arwain o'r feddygfa ar Stryd y Goron ar gyfer traffig adeiladu.

Ar ôl ystyried y gwrthwynebiadau hyn, ni chyflwynodd Adran Brifyrdd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. O ran effaith bosib y gwaith adeiladu ar Stad Llain Delyn a'r trac yn arwain o Stryd y Goron, argymhellir llunio Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu er mwyn cytuno ar faterion megis llwybrau a pharcio ac, yn dilyn hynny, bydd rhaid adeiladu'r datblygiad yn unol â manylion y cynllun.

O ran nifer yr honiad fod nifer y llefydd parcio yn annigonol, mae PPW 10 yn argymhell defnyddio niferoedd uchaf yn hytrach na niferoedd isaf ac ystyrir bod un lle parcio yn addas ar gyfer tai fel hyn. Hefyd, mae safle'r cais wedi'i leoli mewn pentref gwasanaeth o dan ddarpariaethau polisi TAI 3 sy'n golygu eu bod yn darparu gwasanaethau sydd eu hangen ar eu poblogaeth a'r cefn gwlad ac y bydd modd cael mynediad iddynt ar droed. Yn ogystal, lleolir y datblygiad ar lwybr y prif wasanaeth bws o Gaergybi i Fangor ac ystyrir bod safle'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy yng nghyd-destun Ynys Môn, gan y bydd modd cael mynediad i wasanaethau heb ddefnyddio car.

**Ecoleg a Bioamrywiaeth** Cyflwynwyd asesiad ecolegol gyda'r cais sydd yn rhoi ystyriaeth i effaith y datblygiad ar rywogaethau a warchodir ac mae'n cynnwys mesurau lliniaru yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad ac ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau. Fel y manylir yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad, mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig cyhyd â bod amodau cynllunio yn cael eu gosod i liniaru effeithiau ar rywogaethau a warchodir megis nadroedd defaid ac ystlumod.

Byddai darparu bocsys ystlumod ar y tai a'r cynllun tirweddu arfaethedig, yn arbennig ar hyd y ffin orllewinol, fel sy'n cael ei fanylu yn sylwadau'r Asesiad o Effaith Amgylcheddol yn cynnwys rhywogaethau brodol ac yn darparu gwelliant o'r math sy'n ofynnol o dan Ddeddf Amgylchedd (Cymru) 2016.

**Materion Eraill** Polisi ISA 5 y CDLIC yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiadau tai o 10 annedd neu fwy, lle nad yw llecynnau agored presennol yn gallu cwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig, i ddarparu llecyn agored addas yn unol â'r polisi. Mewn perthynas â'r cynlluniau diwygiedig sy'n destun yr adroddiad hwn, mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau y dylai'r man agored y bydd gofyn ei ddarparu yn achos y datblygiad arfaethedig hwn fod yn 429m<sup>2</sup> ac er bod y cynllun newydd 29m<sup>2</sup> yn fyr o hynny, o gofio mai bychan yw'r diffyg a bod darpariaeth yn cael ei gwneud ar y safle fel rhan o'r datblygiad yn unol â darpariaethau polisi ISA 5, nid oes unrhyw wrthwynebiad ar y sail hon. Argymhellwyd cael cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau fod y man agored cyhoeddus yn cael ei gadw a'i gynnal at y dibenion hyn. Mewn ymateb i sylwadau'r cyngor cymuned, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y llecyn gwyrdd agored yn cael ei gynnal drwy gytundeb rheoli a chynnal a chadw lle byddai preswylwyr y datblygiad yn gyd-gyfrifol am yr ardal. Ni fydd unrhyw offer chwarae yn cael ei ddarparu yn yr ardal. Byddai'n rhaid i'r Heddlu rheoli unrhyw ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal ac nid yw'n ystyriaeth sy'n creu gwrthwynebiad o safbwynt cynllunio. Byddai codi ffensys a thirlunio o gwmpas yr ardal hefyd yn rheoli

unrhyw effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos a byddai'r materion hyn yn cael eu rheoli drwy amod cynllunio.

O safbwynt dŵr budr, mae Dŵr Cymru yn fodlon i ddŵr budr gael ei ollwng i'r garthfôs gyhoeddus yn y man y nodir yn eu sylwadau. Bydd y cysylltiad dŵr budr hwn yn cael ei osod ar hyd llwbr y lôn breifat o Stryd y Goron sydd yn gwasanaethu nifer o eiddo preswyl ac yn Llwybr Cyhoeddus. Bydd y Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu, a argymellir yn yr amodau cynllunio, yn sicrhau fod effaith adeiladu'r datblygiad ar y diddordebau hyn yn cael ei ystyried.

Byddai dŵr budr yn cael ei waredu drwy ffos garreg blanced ac mae ymgynghorwyr draenio'r cyngor yn ystyried bod y trefniadau hyn yn dderbyniol.

Mae'r cyngor cymuned yn cyfeirio at effaith preswylwyr ychwanegol o'r datblygiad ar yr ysgol gynradd leol a'r feddygfa gerllaw. Fel yr esboniwyd yn adran ymgynghori'r adroddiad hwn, mae'r gwasanaeth addysg yn fodlon ar yr amod eu bod yn derbyn cyfraniad ariannol tuag at dderbyn y disgyblion ychwanegol yr amcangyfrifir y byddai'r datblygiad yn ei greu. Ymgynghorwyd â Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr hefyd ac nid ydynt yn ystyried y byddai datblygiad o 10 o dai yn cael effaith niweidiol ar wasanaethau iechyd yn lleol.

### **Casgliad**

I grynhoi, mae'r cynnig i adeiladu 10 uned breswyl ar y safle ar hap hwn yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ac, yn dilyn pwysu a mesur yr ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad, mae'n dderbyniol. Wrth ddod i'r casgliad hwn, mae sylwadau'r cyngor cymuned a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd wedi cael eu hasesu ac nid ydynt yn arwain at argymhelliad i wrthod y cais.

### **Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol yn cynnwys y rhwymedigaethau canlynol.

Addysg - Cyfraniad ariannol o £22,049.58 tuag at dderbyn y disgyblion ychwanegol yr amcangyfrifir y bydd y datblygiad yn ei greu yn Ysgol y Ffridd, Gwalchmai.

Tai Fforddiadwy – Bod plotiau 1 a 2 y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael eu darparu fel tai rhent yn y sector cymdeithasol.

Man Agored – Bydd yr ardaloedd a nodir fel Man Agored Cyhoeddus ar y cynllun arfaethedig diwygiedig yn cael eu darparu ar gyfer y dibenion hyn yn unol ag amserlen fydd yn cael ei chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gynnal wedi hynny at y dibenion hyn. Bydd cynnal a chadw a rheolaeth tymor hir y llecyn gwyrdd agored hwn yn unol â'r cytundeb rheoli a chynnal a chadw a ddarparwyd yn e-bost yr asiant dyddiedig 27.03.19.

Ar ôl hynny, rhoddir caniatâd cynllunio yn amodol ar yr amodau cynllunio canlynol.

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.

### **(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf 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 A-01-01 diw 02  
Gosodiad Arfaethedig y Safle A-01-02 rev 12  
2P1B Drychiadau Byngalo A-31-02 rev 03  
2P1B Cynllun Llawr Byngalo A-31-01 rev 01  
3P2B Drychiadau Byngalo A-30-02 diw 02  
3P2B Cynllun Llawr Byngalo A-30-01  
4P2B Drychiadau Tŷ A-32-02 diw 02  
4P2B Cynlluniau Llawr Tai Pâr A-3201  
5P3B Drychiadau Tai A-33-02 rev 02  
5P3B Cynlluniau Llawr Annedd Pâr A-33-01  
Cais S104 PSA0007614 ALI/SP/01a  
Ffos Garreg Blanced Plot 5&6 11/09/18  
Ffos Garreg Blanced Plot 3&4 11/09/18  
Ffos Garreg Blanced Plot 1&2 11/09/18  
Cyfrifiadau ffos garreg cawell Gwalchmai 18/09/18  
Cyfrifiadau ffos garreg cawell Plotiau 7010 ar gyfer Gwalchmai 18/09/18  
1809-2018 (manylion ffos garreg blaced)  
E-bost 13/04/2019 Alun Owen  
Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol (Medi 2018)  
Yorke Associates Ecological Consultants  
Datganiad Cadwraeth Dŵr 2018 A.L.I. Building Design Ltd

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

**(03) Serch y manylion a ddangosir ar gynllun rhif A-01-02 diw 12, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a'r ardal o'i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda'r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

**(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau allanol (gan gynnwys deunydd toi) a gorffenwaith (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer pob adeilad, Ardaloedd Tirluni Caled, gweithgareddau peirianeg a'r holl waith arall sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn cael eu gweithredu'n llawn ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau'r datblygiad a ganiateir yma. Mae Ardaloedd Tirlunio Caled yn golygu unrhyw ddreifiau, llwybrau ac ardaloedd eraill ag arwynebedd hydraidd neu galed.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(05) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-weithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 1, 2, 3, 4, 5 and 6.**

Rheswm: Er bud mwynderau eiddo preswyl cyfagos sydd yn y cyffiniau.

**(06) Er y manylion a ddangosir ar ddarlun rhif A-01-02 diw 12 ni chaiff unrhyw ddatblygiad ei wneud hyd nes y bydd cynllun yn nodi'r holl ddulliau arfaethedig o amgáu o amgylch ac o fewn safle'r cais, boed drwy gyfrwng waliau neu ffensys, ac amserlen ar gyfer adeiladu neu godi'r waliau neu ffensys hynny, wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau amgáu a gymeradwyir gael eu hadeiladu neu eu codi yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna cânt eu cadw yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn a rhaid i unrhyw wal neu ffens newydd gydymffurfio â'r fanyleb.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn diogelu amwynderau eiddo preswyl cyfagos.

**(07) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed a grychod presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed a grychod hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfeddrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.**

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(08) 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.

**(09) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu gwbl unol â'r Arfarniad Ecolegol rhagarweiniol (Medi 2018).**

Rheswm: Er budd ecoleg.

**(10) Ni chychwynir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu "CEMP" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:**

- Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;
- Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);
- Orlaw gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu
- Mesurau a champau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch
- Mesurau a champau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd
- Effeithiau a champau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio Mesurau osgoi rhagofalol rhesymol, "RAMS" ar gyfer rhywogaethau a ddiogelir.
- Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.
- Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.
- Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio lle mae hynny'n berthnasol gyda Safonau Prydeinig.

**Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gwblhau'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.**

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynderau lleol.

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

**(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**

(ii) Amseriad ac amllder 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.

(iii) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig ar hyd Stad Llain Delyn ar drac preifat o fewn de orllewin y safle cais yn cynnwys rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.

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

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

(vi) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;

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

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

**(12) Bydd y llefydd parcio'n cael eu cwblhau yn unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gael ei gychwyn a'i gadw wedyn at y dibenion hynny yn unig.**

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau ffyrdd / parcio.

**(13) Bydd y ffordd (ffyrdd) ystâd a gymeradwyir drwy hyn yn cynnwys cerbiau a bydd y gerbyttfordd a'r troedffyrdd yn cael eu hwynebu a'u goleuo yn derfynol cyn i'r annedd olaf ar yr ystâd gael ei feddiannu neu o fewn 2 flynedd i ddechrau datblygu'r datblygiad, pa bynnag un yw'r cynharaf.**

Rheswm: Lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

**(14) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) yr ystâd a'r fynedfa yn unol â gofynion 'Manyleb Gofynion Mabwysiadu Ffyrdd preswyl, Ynys Môn ' (copi ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn).**

Reason: Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

**(15) Ni chaniateir i'r gwaith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylion am y trefniadau i ddarparu cynllun rheoli a chynnal a chadw mewn perthynas â system ffyrdd, y troedffyrdd a'r system draenio dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i fanylion o'r fath gynnwys y trefniadau mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau y bydd y cynllun yn cael ei weithredu a'i gynnal drwy gydol ei oes.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad boddhaol a diogel.

**(16) Ni fydd y safle'n cael ei feddiannu hyd nes y bydd system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y safle wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol yn unol â'r manylion a gymeradwywyd fel y rhestrir nhw yn amod (02) y caniatâd cynllunio hwn.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb yn foddhaol ac yn weithredol.

**(17) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu fydd yn cael ei ryddhau i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a chaiff y gollyngiad hwn ei wneud yn/neu i lawr yr afon o siambr y mandwll cyfeirnod SH39752801 fel y nodir ar y darn o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad o benderfyniad hwn.**

Rheswm: I atal gorlwytho hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

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